

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DE LA
RESPONSABILITÉ DU FAIT
DU BATIMENT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Samedi 20 mars 1909, à 1 heure

PAR

Robert FORGE

Président : M. BARTIN, professeur
Suffragants } MM. TISSIER, professeur
WAHL, agrégé

PARIS
IMPRIMERIE HENRI JOUVE
15, Rue Racine, 15

1909

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DE LA
RESPONSABILITÉ DU FAIT
DU BATIMENT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Samedi 20 mars 1909, à 1 heure

PAR

Robert FORGE



Président : M. BARTIN, professeur

Suffragants } *MM. TISSIER, professeur*
WAHL, agrégé

PARIS
IMPRIMERIE HENRI JOUVE
15, Rue Racine, 15

1909



Digitized by the Internet Archive
in 2026

DE LA Responsabilité du fait du Bâtiment

INTRODUCTION

Les matières qui touchent à la responsabilité occupent dans le Code civil une part très restreinte. Les articles qui lui sont consacrés vont de 1382 à 1386. Pour l'avoir si étroitement logée, il fallait que la question eût peu préoccupé le législateur.

Plus tard les interprètes et les commentateurs suivant pas à pas leur guide ont pris modèle sur lui et imité sa concision. Il n'y a qu'à voir, remarque M. Planiol (1), « combien sont brèves et insuffisantes les pages consacrées à la responsabilité, non seulement dans les ouvrages un peu anciens, comme ceux de Pothier, mais même à une époque plus récente dans les livres de Larombière, Aubry et Rau et

1. *Revue historique*, 1905. — *Etude sur la Responsabilité civile*. Planiol, p. 297 et suiv.

Demolombe ». Depuis, l'importance de ces questions s'est révélée par la place considérable qu'elles vinrent à occuper dans les recueils de jurisprudence. Les théoriciens sentirent alors le besoin de coordonner en systèmes toutes ces solutions éparses. De là naquirent des théories nouvelles et jusqu'ici insoupçonnées.

Mais, tandis qu'en matière pénale le point de vue subjectif l'emportait de plus en plus, le point de vue objectif gagnait du terrain en matière civile.

« En droit pénal la matérialité du fait s'atténue et disparaît presque. C'est l'agent dans sa nature morale que l'on juge et que l'on apprécie ; c'est sa volonté que l'on mesure, c'est la faute seule qui est en jeu. N'est-ce pas absolument légitime ? Il s'agit d'une condamnation qui doit atteindre l'individu et qui vise ce qu'il y a de plus subjectif en lui : sa criminalité. »

En droit civil, au contraire, les analyses de la volonté deviennent sans doute plus approfondies en matière de contrats, où tout repose sur la volonté des parties et son interprétation. Mais « là où le rapport de droit est attaché surtout aux faits extérieurs, où par suite l'intérêt des tiers est engagé et où il importe d'adapter les résultats juridiques à ce que les tiers peuvent connaître voir ou prévoir, de plus en plus le point de vue subjectif est écarté et les recherches d'intention laissées de côté » (1). En

1. Saleilles. *Les accidents du travail et la responsabilité civile*, p. 3 et suiv.

matière immobilière, on ne veut s'attacher qu'à la transcription ; en matière de possession, on ne veut pas tenir compte de l'intention de celui qui possède. En un mot l'idée de faute comme fondement de la responsabilité est de plus en plus attaquée, il semble qu'elle ait fait son temps.

Le résultat de cette complète évolution se trouve constituer un curieux retour aux idées du passé.

M. Josserand, dans sa brochure sur *La responsabilité du fait des choses inanimées* marque nettement les trois étapes de l'évolution qu'a suivie sur ce point cette matière de la responsabilité. « Les législations primitives se sont d'abord fait de l'injustice et de la responsabilité une idée purement objective . » Le mal est par lui-même un acte contraire au droit, on ne se préoccupe point de remonter à sa source ; « l'homme qui subit un dommage s'en prend à la cause immédiate de son malheur, résida-t-elle dans un être inconscient ou même dans une chose inanimée, il se venge sur elle comme l'enfant se venge sur la pierre qui l'a fait tomber ou la branche qui l'a frappé. Il rend cette cause immédiate responsable en dehors de toute volonté coupable, de tout élément subjectif. C'est le régime de la responsabilité *objective*.

Puis les notions morales se développent, les consciences s'affinent et « la responsabilité devient inséparable de l'idée de faute ». On punit la personne cause du dommage, ou propriétaire de la cause du dommage, uniquement parce qu'elle est, et quand

elle est en faute. Le système de la responsabilité *subjective* apparaît alors « comme une victoire définitive de la pensée sur le matérialisme et la brutalité des premiers âges ».

Enfin le temps fait à nouveau son œuvre. « La notion de faute s'altère à son tour devant le développement inattendu du machinisme et l'allure toujours plus scientifique de l'industrie ; l'homme se sent menacé par des puissances inconnues et redoutables, il se voit exposé à des accidents anonymes dont la cause échappe à toute analyse..., il éprouve le besoin de se défendre contre les forces qu'il a lui-même créées et dont-il ne peut toujours éviter les coups. C'est alors que la thèse subjective devient insuffisante ; la responsabilité se sépare à nouveau de la faute à laquelle on pensait bien l'avoir indissolublement liée. »

Alors la théorie *objective* devient nécessaire pour ne point laisser la victime sans recours dans tous les cas où l'accident est fortuit, où le dommage est dû à une cause inconnue.

Ce sont les mêmes étapes de la jurisprudence que nous voulons essayer de noter à propos d'une responsabilité particulière : celle du fait du bâtiment. L'article 1386 dit en effet : « Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction ». Notre but est, après avoir recueilli les solutions de la jurisprudence, de les grouper pour en tirer les conséquences

intéressantes et pour indiquer les particularités de l'application qu'elle fait de cet article.

Nous observerons la marche suivante :

Le premier chapitre aura pour but de déterminer ce que la jurisprudence fait rentrer sous l'acception du terme « bâtiment » et ce qu'elle entend par sa « ruine ».

Le second chapitre aura pour objet d'indiquer en quoi consistent le « vice de construction » et le « défaut d'entretien » et de répartir la charge de la preuve.

Dans un troisième chapitre, nous chercherons quelles causes d'exonération admet la jurisprudence. Le propriétaire qui n'a point la garde de son bâtiment est-il toujours responsable ? La force majeure, la faute ne le déchargent-ils point ? Et dans quelle mesure ?

Dans un quatrième chapitre nous déterminerons quels contre-coups dans le jeu des responsabilités, quelles complications entraîne, soit la concurrence de droits sur le bâtiment, cause du dommage (copropriété, usufruit), soit l'existence d'un contrat entre le propriétaire et la victime (louage de services, louage de choses, commodat). Dans tous ces cas la responsabilité contractuelle ne doit-elle point se substituer à celle de l'art. 1386 ?

Le cinquième et dernier chapitre est réservé à l'examen des divers fondements que la jurisprudence a successivement attribués à l'art. 1386. Nous nous baserons pour les déterminer sur ses déclarations

expresses ou implicites. Enfin, après avoir critiqué le système qu'elle paraît adopter, nous exposerons quel nous semble devoir être le fondement de la responsabilité de cet article en prenant soin de concilier les termes avec les tendances nettement objectives qui se manifestent aujourd'hui en matière de responsabilité.

*
* *

CHAPITRE PREMIER

De la Ruine du Bâtiment

Le Code a établi en cette matière un régime spécial. Et cela est naturel. On comprend aisément qu'une ruine quelconque — une chute de rochers ou un éboulement de terres par exemple — ne soit point soumise aux mêmes règles de responsabilité que la ruine d'un bâtiment. Du moment que l'homme a construit, a contribué à l'édification de la chose ; du moment qu'il a créé la cause du dommage, il doit être responsable dans des conditions différentes. Un article spécial a donc régi particulièrement ce cas de ruine, le plus fréquent d'ailleurs en pratique.

Nous laissons de côté toutes les complications qui pourraient surcharger l'hypothèse prévue par l'article 1386. Et cela délibérément. Elles feront, à elles seules, l'objet d'un chapitre où chacune d'elles sera envisagée séparément. Pour l'instant, nous prenons l'hypothèse réduite, pour ainsi dire, à sa plus simple expression, en supposant qu'aucune particularité ne vient se greffer sur elle.

Il s'agit en effet avant tout de délimiter la portée exacte de l'article 1386 ; la loi met à la charge du propriétaire le dommage causé par la ruine du bâtiment. Que comprend-elle sous le mot de *bâtiment* ? qu'entend-elle par *ruine* ?

Tels sont les deux points qu'il importe de fixer tout d'abord et qui feront l'objet de notre étude.

SECTION I
DU BATIMENT

■
* *

Litttré définit le mot « bâtiment » : « toute construction servant à loger soit des hommes, soit des bêtes, soit des choses. » Ainsi bâtiment est un terme moins compréhensif que construction. Le mot de construction le contient comme le genre contient l'espèce. L'idée de bâtiment en effet, éveille dans l'esprit, l'idée d'abri, de protection. C'est la maison, la grange, l'écurie, le hangar, l'atelier, etc., l'entrepôt où des hommes, des bêtes ou des choses sont à l'abri des intempéries.

Qui dit « construction » au contraire, terme plus général, dit seulement assemblage suivant les règles de l'art, de pierres, bois, fer, de matériaux enfin qui ont sans doute une destination utilitaire mais qui n'ont pas essentiellement le but de protéger, d'abriter.

Il pourrait donc paraître soutenable au premier abord que la loi en réglant la responsabilité du propriétaire du « bâtiment » a entendu par cela même restreindre l'application des règles qu'elle pose à certaines constructions.

Il est certain cependant que ni les auteurs ni la jurisprudence n'ont eu l'idée d'user de cette interprétation restrictive ; les premiers comme Demolombe se bornent à dire que l'article 1386 s'applique « à toute espèce de constructions (1) » ; la

1. Demolombe. *Contrats et obligations*, t VIII, n° 662.

seconde, pour la solution des conflits portés devant elle, a toujours entendu le mot dans son sens le plus général. Elle a eu le plus souvent à faire l'application de l'article 1386 à des édifices servant au logement. C'est une maison d'habitation (25 mai 1892, 21 février 1894, 21 mai 1855). Une salle d'école (23 février 1897). Une salle de théâtre (21 juin 1899) (1). Mais tout autre ouvrage de l'homme lui paraît aussi rentrer sous l'acception du mot bâtiment. La Cour de cassation du 28 février 1899 (2) proclame comme un principe : « que sous l'expression de bâtiments l'article 1386 comprend toute espèce de constructions » et s'en sert à propos d'une cave. Et l'on y aura recours pour appliquer l'article 1386 à un mur isolé, à une cheminée d'usine (1^{er} février 1893) (3), à l'agencement particulier construit à l'entrée d'un puits de mine et que nécessite la manœuvre de la benne (8 janvier 1887) (4), à une fosse d'aisances (5 juillet 1871) (5), ou même à la chaussée d'un moulin construite en pierres au niveau du sol et sur laquelle une route est établie. Le texte de notre article pourra donc être invoqué pour toute construction, en bois, en pierres, quels qu'en soient les matériaux et la disposition.

1. Toulouse. D. 1893. 2. 14. — Seine, journal *Le Droit* du 16 juin 1894. — Lyon. D. 1856. 2. 35. — Ch. req. S. 1848. 1. 65. — Paris, 1899. 2. 289.

2. Cass. req. D. 1899. 1. 400.

3. D. 1893. 1. 181, Cour de cassation.

4. Trib. de Moulins. S. 1887. 2. 173.

5. Cour de Paris. D. 1871. 2. 154.

Bien plus il ressort des arrêts que l'article 1386 ne sera pas seulement applicable aux bâtiments proprement dits mais encore à *tous les objets qui en dépendent par incorporation*.

Il ne faut pas entendre par là tous les immeubles par destination qui sont cependant des meubles devenus immeubles par incorporation à des immeubles. La distinction est importante et un arrêt de la Cour d'Amiens du 24 janvier 1907 (1) l'a consacrée en refusant de comprendre sous le terme de bâtiment, comme la victime le lui demandait, une machine à battre, fixe, et attachée à une exploitation rurale depuis dix-huit ans.

C'est une application de cette même idée qu'a faite la Cour de Paris le 17 janvier 1905 (2) en jugeant : « Attendu que le principe de la responsabilité s'étend à tout ce qui en dépend par incorporation », et en l'espèce à la barre d'appui d'une fenêtre se brisant sous le poids d'une personne qui s'y appuyait.

Mais c'est surtout à propos et en vue des *machines incorporées* que la jurisprudence a répété son principe d'assimilation et sur elle en a fait les applications les plus intéressantes.

La Cour de cassation, (19 avril 1887) (3) la première. Le volant d'une machine s'était brisé, avait renversé sur son passage un pan de mur. La chute avait coûté la vie à un ouvrier. La veuve demandait une

1. S. 1908. 2. 59.

2. D. 1907. 2. 97 ; S. 1905. 2. 301.

3. S. 1887. 1. 127.

expertise qui lui permet de prouver le vice de construction.

La Cour de Paris la lui a accordée, en disant que « la disposition de l'article 1386 relative au vice de construction d'un bâtiment a pour base le principe que le propriétaire est responsable de plein droit des défauts qui lui sont inhérents, que ce principe s'étend à tout ce qui en dépend par incorporation » et que de même « le vice de construction à prouver est celui du bâtiment ou de ce qui y est incorporé ». Et nous retrouvons des considérants et des applications analogues dans des arrêts du 21 janvier 1892 et 21 mars 1896 (1) à propos de l'explosion de machines incorporées. A plus forte raison quand cette machine est une partie constitutive du bâtiment comme un ascenseur, la jurisprudence l'a-t-elle reconnu sans difficulté (29 mars 1897) (2). Une simple incorporation *temporaire*, momentanée a même suffi pour justifier aux yeux de la jurisprudence l'assimilation au bâtiment. Un ouvrier blessé par la chute d'une poutre d'un échafaudage se réclamait de l'article 1386 le 13 mai 1902, devant la Cour de Douai (3), celle-ci reconnaissait tacitement un cas d'application de l'article invoqué, puisque, pour repousser la demande elle se basait uniquement sur l'impossibilité où était le demandeur de prouver le vice de construction de l'échafaudage.

1. Cour de Bourges. D. 1892. 2. 223. — Cour de Nancy. D. 1896. 2. 518 ; S. 1896. 2. 235.

2. Chambre des Requêtes. D. 1897. 1. 24 ; S. 1898, 1. 65.

3. S. 1904. 2. 44.

Malgré l'interprétation très extensive donnée au mot bâtiment par la jurisprudence, des contestations sont possibles. La responsabilité du fait du bâtiment étant soumise à des règles spéciales, l'une des parties a parfois intérêt à discuter la qualité de l'objet qui a causé le dommage.

D'une part, en effet, l'article 1384 édicte une présomption de faute contre le propriétaire. Aucune présomption contre lui au contraire dans l'article 1386 ; nous le verrons, la preuve du vice de construction ou du défaut d'entretien est la condition préalable de son exercice ; la responsabilité est limitée à ces deux causes.

D'autre part, une fois le vice de construction ou le défaut d'entretien prouvés, la responsabilité du propriétaire est irrémédiablement engagée ; au contraire celle de l'article 1384 supporte toujours la preuve contraire.

Avant toute instance l'article 1384 est donc plus dangereux pour le propriétaire présumé fautif à ce seul titre ; mais si le vice de construction est prouvé, il lui devient plus avantageux en lui permettant au moins de se défendre.

Voyons maintenant le jeu des règles de la preuve.

Le demandeur invoque l'article 1386 et prouve le vice de construction ou le défaut d'entretien de la chose qui lui a porté préjudice. Il excipe d'un article édictant une responsabilité exceptionnelle ; à lui de démontrer qu'il réalise les conditions d'exercice. Si le défendeur le nie, une simple dénégation de sa part : *Ei*

incumbit probatio qui dicit non qui negat, pourra contraindre le demandeur à faire la preuve que la chose est bien un bâtiment ou un meuble à lui incorporé.

Si, ne pouvant faire la preuve du vice de construction, le demandeur invoque l'article 1384 pour faire jouer en sa faveur la présomption de faute, le défendeur répondra que la chose est un bâtiment, que sa responsabilité est seulement engagée quand le vice de construction est démontré. Au demandeur de répliquer en prouvant que la chose n'est pas un bâtiment ou n'est pas incorporée à lui. Et le tribunal se prononce.

Il incombe donc toujours au demandeur de prouver que la chose cause du dommage est ou n'est pas un bâtiment conformément à l'adage : *onus probandi incumbit actori*.

SECTION II

DE LA RUINE

*
* *

C'est la ruine du bâtiment, ce mot étant pris dans une large exception, que prévoit l'article 1386 pour régler la responsabilité du dommage qu'elle a causé.

La ruine consiste dans la destruction survenant au moyen d'une chute, d'un écroulement. Ruine du bâtiment : cette expression suggère immédiatement à notre esprit la pensée et l'image d'un édifice délabré s'affaissant sur les personnes ou les objets qu'il

abrite et les ensevelissant sous ses décombres. C'est d'ailleurs l'espèce la plus fréquente parmi les cas soumis aux tribunaux. Les pans de mur entraînant la toiture dans leur chute tombent sur des ouvriers ou des habitants, (7 décembre 1859, 19 avril 1887) (1), ou sur des spectateurs (incendie à l'Opéra-Comique, 21 juin 1899, 12 juin 1901) (2). Il n'est point nécessaire que la chute soit complète et le bâtiment à terre pour constituer une ruine et le dommage peut fort bien consister dans le fléchissement d'un mur sur la poussée d'un mur de la maison voisine, (21 février 1894) (3).

Mais le dommage peut aussi être causé d'une façon différente. Au lieu que le bâtiment s'écroule *sur* quelqu'un il peut s'écrouler *sous* quelqu'un. C'est le plancher d'une salle d'école qui s'effondre *sous* le poids des spectateurs qui y sont rassemblés (23 février 1897) (4). C'est une rue qui manque sous les pas des passants, parce que, sous elle, existe une cave insuffisamment remblayée, (28 février 1899) (5), c'est une dalle formant la clef de voûte d'une fosse d'aisance qui se brise (5 juillet 1871).

Au lieu d'être la ruine du bâtiment proprement dit, ce peut être celle des choses à lui incorporées,

1. Ch. des requêtes. D. 1860. 1. 333, et Cass. civ. S. 1887. 1. 217.

2. Cour de Paris. D. 1899. 2. 289, et Cass. civ. D. 1902. 1. 372.

3. Tribunal de la Seine, journal *Le Droit*, du 16 juin 1894.

4. Cass. civ. S. 1898. 1. 65.

5. Cass. req. S. 1899. 1. 229.

puisque l'on admet l'extention du mot bâtiment : la chute d'un vantail de portail, (24 mai 1884) (1) ; pour les machines ou les chaudières, elle prend la forme particulière de l'explosion (21 janvier 1892, 19 avril 1887) (2). Pour les ascenseurs elle prendra la forme de mauvais fonctionnement, de montée rapide suivie de brusque descente, sans que l'on ait rien fait pour mettre en marche l'appareil. Chaque fois que la question s'est présentée, (29 mars 1897, 25 mars 1901) (3), la jurisprudence à assimilé a la ruine les mouvements désordonnés d'un ascenseur.

La tentative un peu hardie de la jurisprudence sur ce dernier point paraît devoir être approuvée. Dans ce cas, comme dans l'effondrement d'une maison, il y a une chute qui cause le dommage. Quand un bâtiment tombe, c'est que ses matériaux sont corrodés et décomposés, que le ciment s'est dégradé et que les pierres ne sont plus solidement reliées entre elles. C'est, avec une différence dans la nature des matériaux, ce qui se produit quand l'ascenseur se livre à des mouvements intempestifs, quand son mécanisme est détraqué ; dans les deux cas c'est le rapport primitif de ces parties constitutives qui est modifié et nous ne voyons pas quelle raison il y aurait dès lors de distinguer ces deux hypothèses.

1. Trib. des conflits. D. 1885. 3. 111.

2. Cour de Bourges. D. 1892. 2. 223, et Cass. civ. S. 1887. 1. 217.

3. Ch. req. D. 1897. 1. 216 et Cour de Paris. D. 1901. 2. 396.

La responsabilité de 1386 s'applique, que la ruine soit *partielle* ou *totale*. Les arrêts le jugent d'une façon constante: chute de la cheminée d'une maison, matériaux tombant d'une maison, et n'ont jamais distingué selon la proportion de la partie qui tombait avec celle qui restait intacte.

Cette distinction, un jugement du tribunal de Melle (27 mai 1899) (1), a voulu la faire; un morceau de pierre du poids de 3 kilogrammes s'était détaché de la masse d'un gland d'ornementation. Il était tombé sur la tête d'un passant. Le tribunal condamna le propriétaire mais en vertu de l'article 1384 et non de l'article 1386, attendu que : « l'article 1386 ne s'applique plus au fait actuel; qu'il vise la ruine totale ou partielle de l'édifice et mettrait le demandeur dans la nécessité d'établir soit ce vice de construction, soit ce défaut d'entretien... que le vice de construction tel que l'entend cet article est seulement celui qui entraîne la ruine de tout ou partie de l'édifice ou de ses gros ouvrages, que les boules et glands d'ornementation ne rentrent pas dans ces catégories, qu'ils ne forment qu'une partie extrinsèque et superflue de l'immeuble qui existe sans eux dans son intégralité ».

Bref la ruine *fragmentaire* ne tomberait pas sous le coup de l'article 1386.

Cette théorie ne paraît guère soutenable. L'article 1386 parle de la ruine, il ne distingue pas; ses

1. Trib. de Melle. D. 1907. 1. 437.

termes sont assez généraux pour comprendre la chute d'une seule pierre. Les mêmes raisons qui ont fait édicter la responsabilité du propriétaire d'un bâtiment qui s'écroule en entier, subsistent et combattent avec autant de force quand une pierre tombe seule. Bourjeon l'avait dit dans son *Droit commun de France et la coutume de Paris* (1) : « Cette action aurait lieu quand le dommage serait arrivé par la chute d'une *seule* tuile ; si cela est malheureux pour le propriétaire, il serait encore plus malheureux de laisser impunie la faute, toute légère qu'elle fût, lorsque par un juste soin le propriétaire de la maison pouvait prévoir cet accident. » Distinguer la ruine partielle de la ruine fragmentaire, c'est introduire l'arbitraire dans les décisions de la jurisprudence. Quand la ruine cessera-t-elle d'être fragmentaire pour devenir partielle ? Où sera la limite et quel sera le critérium ?

On peut donc conclure sans hésiter, qu'il n'y a pas lieu de tenir compte du considérant isolé rapporté plus haut. L'esprit véritable de l'article 1386 se retrouve avec la lettre dans un considérant de la Cour de Rouen du 19 juillet 1872 (2). Une pierre s'était détachée d'un balcon ; elle a déclaré, en rendant le propriétaire responsable en vertu de l'article 1386, « que la ruine devait s'entendre de toute dégradation », sans se soucier du volume de la chose tombée.

Tous les cas ci-dessus énumérés, le bâtiment ou la

1. Livre 6, titre II, chap. VI et VII.

2. S. 1872.2.149.

chose incorporée tombant sur quelqu'un ou manquant sous ses pas et l'entraînant dans sa chute, ont un caractère commun. La chose joue un rôle *actif* dans la réalisation du dommage; elle se meut, elle s'ébranle pour venir causer le préjudice.

Mais alors si la victime se heurte au bâtiment ou à un objet incorporé, ou bien s'y entrave et se blesse parce que l'objet est en mauvais état; s'il se donne une entorse, si le pied lui tourne sur un parquet qui manque d'entretien, dira-t-on que là aussi le dommage est causé par la ruine? Qu'on ne dise pas: il y a faute de la victime, c'est elle qui s'est heurtée! Car si la victime a commis une faute et a été maladroite, le propriétaire sera déchargé en partie ou en entier; c'est au propriétaire à le faire valoir comme une cause d'exonération. Mais sa responsabilité était-elle engagée de ce fait d'après l'article 1386?

Un ouvrier appelé par sa fonction à enlever les objets placés en étalage à la devanture de son patron l'avait soutenu. Il s'était heurté contre une tringle de fer dont l'extrémité était brisée et en avait eu une grave blessure à l'œil droit. La Cour de cassation, devant laquelle l'affaire revint le 22 janvier 1908, n'a pas solutionné la question. La victime, en effet, n'avait invoqué l'incorporation de la tringle au bâtiment et la responsabilité de l'article 1386 que devant la Chambre des requêtes; celle-ci a jugé que cette « partie du moyen n'avait pas été soumise aux juges du fonds, qu'étant mélangée de fait et de droit, elle ne pouvait être soulevée pour la première

fois devant la Cour de cassation ». Si elle l'avait été à temps, l'aurait-elle admis ? L'arrêt ne semble y élever aucune objection et y consentir tacitement.

Où réside l'intérêt de la question ? Quel intérêt y a-t-il à dire qu'un dommage arrivé dans de telles conditions a été causé par la ruine du bâtiment ?

C'est que cela change la façon de recourir. S'il y a ruine du bâtiment ; si on est dans le champ d'application de l'article 1386, il faudra que le demandeur établisse le défaut d'entretien pour voir le propriétaire condamné sans rémission.

S'il n'y a pas ruine du bâtiment, la victime pourra recourir contre le propriétaire par l'article 1384 comme responsable de sa faute, ou par l'article 1382 comme responsable du fait des choses qu'il a sous sa garde. Dans le premier cas il a à démontrer la faute ; dans le second il est dispensé de toute preuve. Mais dans les deux, il peut se défendre, répliquer, en démontrant son absence de faute ; il a fait tout son possible, il a pris toutes les précautions ordinaires, fait visiter par un homme de l'art. Cette ressource lui fera défaut avec l'article 1386. Par cet article le propriétaire est tenu plus durement.

A part l'affaire récente rapportée plus haut, nous ne croyons pas que la question se soit posée devant les tribunaux d'une chose en mauvais état ayant joué un rôle purement *passif* dans la réalisation du dommage. Mais il nous semble que rien n'autorise une pareille distinction à faire dans la façon dont le dommage a été causé. Le mot ruine est pris dans son sens

général, il est synonyme de délabrement, mauvais état. Que la tringle tombe du cinquième sur un ouvrier ou que l'ouvrier se blesse en se heurtant contre elle, qu'importe ? Du moment où par son mauvais état, sa ruine, le bâtiment ou la chose incorporée cause un dommage, le dommage à réparer relève de l'article 1386.

Peu importe de même que la ruine soit *spontanée* ou *provienne d'un fait extérieur*. Un arrêt du 23 février 1897 (1) l'a déclaré explicitement. Le défendeur prétendait s'exonérer de la responsabilité de l'article 1386 en arguant que la ruine n'avait pas été spontanée. Il a répondu que : « les termes de l'article 1386 ne distinguent pas entre les cas où la ruine se produit spontanément et celui où elle est provoquée par une circonstance extérieure occasionnelle ; qu'il est manifeste que la pensée du législateur n'a pu être de restreindre l'application de la mesure conservatrice qu'il a cru devoir prendre dans un intérêt général aux seuls cas très exceptionnels de la ruine spontanée des édifices, alors qu'il n'ignorait pas qu'elle est toujours, sauf quelques cas très rares, provoquée par une circonstance extérieure. »

Qu'elle y soit spontanée, qu'elle ait une cause extérieure ou soit le fait du tiers, la ruine ne cesse pas pour cela d'être la ruine. Assurément le propriétaire ne sera pas également responsable dans tous les cas, mais c'est qu'alors entrent en lignes diverses causes

1. Cass. req. S. 1898.1.65.

d'exonérations que nous étudierons au chapitre III.

Pour nous résumer la ruine du bâtiment prévue par l'article 1386 est donc la ruine, totale, partielle ou fragmentaire, spontanée ou non, causant un dommage de quelque façon que ce soit, du bâtiment ou des choses qui lui sont incorporées.

CHAPITRE II

Du vice de construction et du défaut d'entretien

Un bâtiment s'écroule. Sa ruine a fait une victime. Comment et dans quelles conditions va-t-elle recourir contre le propriétaire ?

On conçoit différents systèmes de responsabilité dont chacun pouvait être adopté par le Code. Le propriétaire est-il responsable de toute ruine quelle que soit sa cause ou sa responsabilité est-elle limitée à certaines ? La victime est-elle tenue, conformément aux règles ordinaires, de la preuve de cette cause ou au contraire le propriétaire est-il présumé coupable ? C'est ce que nous avons à examiner.

*
* *

§ 1. — *Charge de la preuve. — Le principe*

En matière de quasi-délits, le législateur a adopté deux systèmes : dans certains cas, il a laissé la preuve à la charge du demandeur, dans certains autres, il l'en a dispensé.

Les articles régissant cette matière — 1382 à 1386 — se divisent à ce point de vue en deux catégories. J'emprunte pour les établir les termes d'un arrêt du tri-

bunal de Moulins du 8 janvier 1887 (1). « Les articles 1384-1385 créent une présomption, tandis que les articles 1382-1383, 1386 ne créent aucune présomption, mettant à la charge des personnes qui se disent victimes de fautes dommageables la preuve du fait personnel, de l'imprudence ou de la négligence du défaut d'entretien ou du vice de construction. »

Donc, d'une part, le groupe des articles 1384-1385 créant une présomption ; de l'autre un second groupe où l'article 1386 prend place à côté des articles 1382-1383 et où la preuve reste à la charge du demandeur. Les auteurs sont unanimes sur ce point (2). Le principe est si bien établi en jurisprudence que les demandeurs n'ont même plus l'idée d'invoquer une présomption en leur faveur et quand, par hasard, l'un d'eux a cette malencontreuse idée, les juges lui répondront comme ceux de la Cour de Douai, le 13 mars 1902 (3) : « Le propriétaire n'est pas nécessairement et dans tous les cas responsable du dommage causé par la ruine ; il le devient lorsque la ruine est la conséquence du vice de construction ou du défaut d'entretien. Cette preuve incombe d'après l'article 1386 aux demandeurs et l'on ne peut contrairement aux textes, en faire une présomption légale », le tribunal ne saurait admettre un tel renversement des règles de la preuve.

1. S. 1887. 2. 173.

2. Planiol, 4^e édition, t. II, n° 925. — Sourdat, t. II, n° 1453. — Laurent, t. XX, p. 691.

3. S. 1904. 2. 44.

Ce considérant nous fournit ainsi les réponses aux deux questions que nous nous posions au début de ce chapitre. Le propriétaire n'est pas responsable de toutes les ruines, mais seulement de celles arrivées par vice de construction ou défaut d'entretien. D'autre part, la charge incombe au demandeur de prouver d'abord la ruine, puis le rapport de causalité entre cette ruine et les deux causes dont le propriétaire est limitativement responsable.

L'article 1386 ne crée donc aucune présomption (1).

Avant tout, comme condition préalable de la validité de son action, le demandeur doit prouver le vice de construction ou le défaut d'entretien, en démontrer l'existence. Il doit ensuite démontrer le rapport de causalité qui unit étroitement la cause — vice ou défaut d'entretien — et l'effet : la ruine, car le vice peut exister sans être cependant la cause de la ruine. Aussi un considérant d'un jugement du 4 janvier 1897 précité concluait-il à la non application de l'article 1386 parce qu'on ne prouve pas « que la diminution de son encastrement ait causé les accidents ; que la preuve contraire est même faite, la salle s'étant effondrée parce que la poudre s'est rompue aux trois quarts de sa longueur et non parce qu'elle est d'abord sortie de ses alvéoles ». Un vice de construction avait été prouvé : la diminution de l'encastrement ; mais il n'était pas démontré que ce fut celui-là la

1. Laurent. *Droit civil*, t. XX, n° 657. — Sourdat. *De la responsabilité du fait des choses inanimées*, n° 1483.

cause de la ruine. Le tribunal jugeait qu'on ne pouvait invoquer l'article 1386.

Nous ne donnerons pas la longue liste des arrêts qui mettent en évidence ces deux principes. Dans chacun d'eux un considérant le répète dans la même forme, il nous suffira de dire que de tout temps ils ont été adoptés. Par exemple : 21 mai 1855 (1), 21 janvier 1869, 19 janvier 1872, 19 avril 1887, 23 février 1897, 25 mars 1901 ; un dernier arrêt du 5 janvier 1907 le dit avec tout autant de netteté : « Cet article ne s'applique qu'autant que la ruine a lieu par l'effet d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction. »

En quoi consistent ces deux causes de ruine ; il nous faut les envisager successivement.

*
* *

§ 2. — *Du vice de construction*

On peut dire qu'une chose est affectée d'un vice de construction quand, *au jour où elle entre en service, il lui manque une qualité constitutive*. Il en résulte ou qu'elle ne pourra jamais servir, ou que si elle n'est pas radicalement insusceptible de remplir

1. Cour de Lyon. D. 1856. 2. 35. — Cour de Dijon. S. 1870. 2. 74. — Cour de Rouen. S. 1872. 2. 149. — Cass. civ. S. 1887. 1. 217. — Cass. Req. S. 1898. 1. 65. — Cour de Paris. D. 1901. 2. 396. — Cour de Nancy. D. 1907. 2. 21.

son objet, elle aura une moindre force de résistance et sera bientôt hors d'usage. Ces défauts varient suivant les espèces : Pour un mur c'est que son appareillage ou la qualité des matériaux sont défectueux (25 mai 1892) (1) ; ou que ses fondations sont assises sur un sol de remblai et qu'une voûte a été accrochée directement à la maçonnerie du mur mitoyen sans contre-mur (21 février 1894, précité) ; pour la barre d'appui d'une fenêtre, c'est qu'elle est mal scellée (17 janv. 1905) (2) ; pour un ascenseur Edoux, c'est qu'il n'est point pourvu de l'appareil empêchant l'introduction de l'air dans les conduites servant à le manœuvrer (25 mars 1901) (3). La poutre qui a des nœuds vicieux (9 janvier 1898) (4), la plaque de fer mal assujettie par ses rivets (8 janv. 1887, précité), la balustrade dont la tige de soutien s'enfonce à une trop faible distance de la paroi extérieure (19 juillet 1872) (5) ont un vice de construction.

Peu importe la partie du bâtiment qu'il affecte. Un jugement du tribunal de Melle le 27 mai 1899 (6) avait jugé que le vice de construction est seulement « celui qui entraîne, dans le sens des articles 1792 et 2280, la destruction de tout ou partie de l'édifice ou de ses gros ouvrages ». Dans l'espèce une boule de

1. Toulouse. D. 1893. 2. 14.

2. Cour de Paris. D. 1907. 2. 97.

3. Cour de Paris. D. 1901. 2. 396.

4. Cour de Pau, D. 1900. 2. 265.

5. Cour de Rouen. S. 1872. 2. 149.

6. Trib. Melle. D. 1907. 1. 437.

pierre ornant le faite d'une maison et soutenue par une tige de fer qui la transperçait complètement avait tué un passant dans sa chute. Le tribunal jugeant que « les boucles et glands d'ornementation ne rentrent pas dans ces catégories, qu'ils ne forment qu'une partie extrinsèque et superflue de l'immeuble qui existe dans eux dans son intégralité » avait déclaré le propriétaire responsable en vertu de l'article 1384 seulement.

Ainsi parce que l'article 1792 n'est applicable qu'aux ouvrages qui constituent la structure même de l'édifice ou de ses parties maîtresses, il s'ensuivrait que tout dommage causé par une partie de bâtiment, n'ayant pas ce caractère, ne relèverait pas de l'article 1386. Quelle raison y aurait-il de faire cette distinction ? La victime est tout aussi digne d'intérêt, quelle que soit la partie affectée du vice. On fait intervenir l'article 1792, mais il règle une autre responsabilité, celle de l'architecte ; le point de vue est tout différent et l'on conçoit que les règles ne soient pas les mêmes. Nous sommes ici en matière quasi-délictuelle ; la faute est appréciée plus sévèrement, car l'obligation absolue de ne pas nuire au propriétaire est plus étendue que celle de l'architecte ; son obligation à lui de faire est relative, susceptible de plus ou de moins, il doit la remplir dans les termes du contrat seulement. En équité cela est parfaitement juste, il serait trop rigoureux d'exiger de l'architecte la surveillance et la vérification de tous les détails de la construction ; il faut bien en arriver

là au contraire si l'on ne veut pas laisser la victime sans recours contre le propriétaire. D'ailleurs l'article 1386 a dit vice de construction d'une façon générale et n'a pas fait la distinction, adoptée plus loin pour les architectes. C'est donc que le législateur l'a tacitement repoussée et nous n'avons pas à l'introduire dans le Code.

Pour apprécier le vice de construction, il faut considérer l'usage auquel le bâtiment est destiné ; le vice est en effet *essentiellement relatif*, il n'existe que si le bâtiment n'est pas en état de servir à l'usage qu'on a eu en vue en le construisant. On donne parfois l'exemple d'une ville qui a fait construire sur un hippodrome une tribune ne pouvant contenir qu'un nombre de personnes déterminé ; elle loue cette tribune avec l'hippodrome à une société de courses ; cette société y introduit deux fois plus de spectateurs qu'elle n'était destinée à en recevoir et la tribune s'écroule. Il n'y a évidemment pas un vice de construction.

Ce principe a été fortement mis en lumière par un jugement du tribunal de Tarbes du 4 janvier 1897 (1). « A défaut d'explication précise du législateur, le simple bon sens indique que le vice de construction prévu par l'article 1386 doit être envisagé eu égard à la destination du bâtiment ; il ne viendra par exemple à l'esprit de personne de soutenir qu'un propriétaire est responsable d'une construction légère qu'un

1. D. 1900. 2. 265.

tiers aurait chargé d'un poids considérable. » Il s'agissait d'une salle d'école prêtée par le département aux organisateurs d'une fête ; elle s'était écroulée sous le poids des spectateurs. Le défendeur prétextait qu'il n'y avait pas vice de construction, la salle étant, d'après lui, suffisamment solide pour l'objet auquel elle était destinée. Le tribunal acquitta avec le considérant rapporté plus haut. Le jugement fut dans la suite, il est vrai, cassé par la Cour de Pau, mais pour un motif tout différent. Si elle condamne le propriétaire « c'est que en fait et quelle que soit la destination du bâtiment » l'existence d'un vice de construction était certaine. Le principe de la « relativité du vice » restait intacte.

Une application assez caractéristique en a été faite dans un arrêt de la Cour de Paris du 21 juin 1899 (1). Il était établi qu'à l'Opéra-Comique « les décors n'avaient pas été rendus ininflammables... que les mailles du rideau de fer n'avaient pas la longueur voulue... qu'il n'y avait pas de portes de communication entre les portes des appareils mettant en mouvement les rideaux... qu'il n'y avait pas de secours contre l'incendie ». La Cour a jugé « que les moyens insuffisants dont le théâtre disposait pour empêcher le développement de l'incendie et en produire la complète extinction, auxquels le désastre devait être attribué constituaient un vice de construction tom-

1. D. 1899.2.285.

bant sous l'article 1386 ». Parce que l'incendie est un fait normal, habituel en matière de représentation théâtrale, la Cour considérait qu'une salle servant au spectacle était affectée d'un vice de construction, quand il n'avait pas été prévu et obvié à ce genre spécial de ruine.

Jusque-là nous avons toujours considéré le vice de construction comme *initial*, il naissait avec la chose, existait en même temps qu'elle. Un arrêt est venu contrarier cette notion qui nous semblait essentielle. Un ascenseur Edoux avait été établi dans une maison particulière. Il était pour l'époque où il avait été livré d'une construction irréprochable et ne contenait aucun vice apparent ou caché. Mais les travaux de canalisation opérés sur la voie publique avaient pour résultat d'amener de l'air dans les conduites servant à la manœuvre et d'en déranger le mécanisme. Les recherches des ingénieurs ayant porté sur ce point, on découvrit plus tard — postérieurement à son installation — un appareil permettant de prévenir ce danger. Cependant, dans l'intervalle, un accident s'était produit. L'ascenseur partit soudainement ; une personne eut le pied pris et écrasé. La Cour de Paris avait condamné le propriétaire en vertu de l'article 1386 (et aussi de l'art. 1382). Il fait appel pour violation de cet article. La Cour de cassation (29 mars 1897, précité) confirme en rejetant le pourvoi. « La cause de l'accident a été l'état de l'ascenseur qui ne présentait pas toutes les garanties qu'on était en droit d'attendre de lui à cette

époque (celle de l'accident) et ce vice de construction engage le propriétaire.

Ainsi donc, conclut M. Esmein, dans une note sous l'arrêt indiqué (au Sirey. 98. 1. 65.) « le vice de construction pourrait être postérieur à la construction elle-même ; et le propriétaire pour éviter l'application de l'article 1386 devrait tenir son bâtiment en règle avec les perfectionnements successifs qu'a faits l'art de la construction dans tous les genres. » — « Il nous paraît difficile d'aller jusque-là, ajoute-t-il, et d'adopter ce raisonnement. » S'il est naturel en effet de voir un vice de construction dans l'absence de ces appareils préservatifs auprès d'un ascenseur construit alors qu'ils étaient déjà inventés, il devient assez hardi de l'y voir dans l'absence d'un perfectionnement inventé seulement après son installation. Par sa définition même le vice de construction est contemporain de la naissance de la chose, c'est en la construisant que l'on a fait l'omission coupable, que l'on a manqué de soin, qu'on a lésiné à tort sur la qualité des matériaux. Vice de construction postérieur est une logomachie, c'est accoupler deux mots qui se contredisent ou le vice de construction est initial ou il n'est pas. Qu'on voit là une négligence, une faute du propriétaire responsable en vertu de l'article 1382 ou même un défaut d'entretien et qu'on arrive par un autre chemin au même résultat : l'indemnisation de la victime, est une question différente. Nous n'en devons pas moins dire que dans ce cas-là il n'y a pas de vice de construction.

§ 3. — *Du Défaut d'Entretien.*

A la différence du vice de construction, le défaut d'entretien est nécessairement postérieur à la construction du bâtiment ; il suppose son existence.

A vrai dire, sous la première des formes qu'il peut prendre, il se confond avec le vice de construction. Dès que le propriétaire en effet possède un bâtiment ainsi affecté, il lui naît l'obligation d'y remédier, de le faire disparaître, de le réparer. Il n'entretient pas quand il ne répare pas immédiatement ce vice. Ainsi le défaut d'entretien ainsi envisagé n'est que le vice de construction se perpétuant.

Mais ce n'est pas celui qu'entend l'article 1386. Le législateur n'aurait alors rien ajouté à la première cause de la ruine en prévoyant cette seconde ; elle se ramène à la précédente. C'est qu'en effet le défaut d'entretien peut exister sans vice de construction. Quand le bâtiment a été construit, on n'a rien épargné, les matériaux ont été choisis de première qualité, l'architecte était un maître de l'art et de fait aucun vice apparent ou non n'existait quand le propriétaire en a pris possession. Mais les choses ne durent pas éternellement, elles ressentent toutes plus ou moins la morsure du temps ; il faut donc qu'on les défende contre lui, ou qu'on les renouvelle quand elles sont hors d'usage. Le manque de pré-

cautions hâte leur désagrégation : donc défaut d'entretien si l'on ne garantit pas les bois et les fers par une couche de peinture. On doit réparer ce qui se détériore sous l'action de l'air et de l'humidité : défaut d'entretien « si le plâtre se trouvant au devant du scellement d'une barre d'appui d'épaisseur d'ailleurs insuffisante était fendillé, crevassé, sans résistance, de sorte qu'il a suffi d'une poussée oblique peu considérable pour chasser le plâtre au devant et faire sortir la tige de fer de l'encastrement ». « 17 janvier 1905, précité. » Si grandes d'ailleurs que soient la sollicitude du propriétaire et les précautions prises par lui pour prolonger la durée de ses outils, il est des limites à cette durée et les réparations ne prévaudront point contre elles. Si donc le bâtiment est arrivé à la limite extrême de sa durée (25 mai 1892) (1) ou le mur (26 janvier 1896), il y aura défaut d'entretien à ne pas le faire reconstruire, à ne pas le renouveler. Une machine avait fait pendant vingt-huit ans un service continu, la cause de l'explosion, au dire des experts, était son ancienneté ; le tribunal a jugé le 21 mars 1896 (2) « que le vice provenant de la vétusté de la machine qu'un industriel plus vigilant aurait dû remplacer doit être assimilé au défaut d'entretien quand le temps était venu de mettre hors d'usage la machine... qu'on peut voir dans cette abstention imprévoyante un défaut d'entretien ».

1. C. de Toulouse. D. 1893. 2. 14.

2. C. de Nancy. D. 1896. 2. 518.

Le défaut d'entretien nous apparaît donc comme un vice de la chose, mais naissant postérieurement à elle. Là aussi, la chose manque d'une de ses qualités constitutives, ses éléments menacent de se disjoindre. Le vice résultant du défaut d'entretien est, dans ses résultats, tout à fait analogue au vice de construction. Dans le premier cas il ne pouvait *pas* servir, ici il ne peut *plus* servir à l'usage qu'on lui réservait; l'état du bâtiment en arrive à être identique. Le défaut d'entretien est lui aussi un vice de la chose, seulement il naît postérieurement et d'une façon différente.

*
**

§ 4. — *De la preuve.*

Etendue de la preuve. — Conséquence de son impossibilité. — Nous avons dit que le propriétaire n'était responsable du dommage causé par la ruine de son bâtiment qu'autant qu'il était survenu par vice de construction ou défaut d'entretien et que le demandeur en faisait la preuve. Nous venons de voir ce qui les constitue. Voyons maintenant en quoi consiste cette preuve et comment elle se fait.

Parfois dans la ruine d'un bâtiment plusieurs causes sont intervenues dont chacune a été pour quelque chose dans la chute. Qu'est ce que le demandeur aura à prouver ? Pour engager la responsabilité du propriétaire d'après l'article 1386, doit-il démontrer que

le vice de construction (1) est la seule cause de la ruine, que lui seul a tout fait ? Un jugement du tribunal de Tarbes (4 janvier 1897, précité) avait rejeté la demande en disant : « Le demandeur est tenu de prouver que le vice de construction est sinon le seul, du moins la principale cause de la ruine. » La Cour, en réformant, a déclaré : « Il est certain qu'en fait l'accident a eu pour cause ce vice de construction » et elle a condamné le propriétaire. Mais il ne dit pas pour quelle part le vice de construction doit être cause de la ruine.

Admettons le considérant de Tarbes. Faudra-t-il donc quand le vice de construction ou le défaut d'entretien est établi dans un bâtiment qui s'écroule et qu'il est mélangé à d'autres causes de ruine (force majeure, faute de la victime, fait d'un tiers), faudra-t-il donc, pour engager la responsabilité du propriétaire d'après l'article 1386, démontrer qu'il a été la cause *principale* ? Si elle n'est pas la principale, devra-t-on le décharger complètement ? ou enfin ce qui paraîtrait plus équitable, y aurait-il lieu de calculer la proportion du vice de construction avec les autres facteurs de la ruine pour y proportionner la responsabilité du propriétaire ?

1. Nous devrions dire : ou le défaut d'entretien, les deux causes étant indissociables, les mêmes règles s'appliquant aux deux et les questions à étudier se posant pour les deux. Mais pour éviter cette continuelle répétition, nous ne parlons que du vice de construction ; mais il est bien entendu qu'il s'agit également du défaut d'entretien.

C'est mal poser la question, nous semble-t-il. Il n'y a pas, selon nous, à se demander avant tout si le vice de construction est ou non la cause principale de la ruine. Il nous suffit de poser en principe que le propriétaire est responsable de la ruine dès que le vice de construction est constaté comme l'un des facteurs de la ruine. Si un autre facteur qui décharge le propriétaire a causé la ruine, à lui de le démontrer ; mais il restera responsable quand il ne pourra faire cette preuve. Nous verrons au chapitre suivant quelles sont les causes d'exonération ; quand le propriétaire aura démontré l'une ou l'autre, il sera exonéré en vertu de l'article 1386 ; mais dans tous les autres il répondra du dommage ; c'est que dans tous ceux-là le vice est considéré comme une cause suffisante. Ainsi sera solutionnée indirectement la question que nous avons soulevée un peu trop tôt pour pouvoir la résoudre. Au lieu de dire — si d'autres facteurs de ruine sont intervenus avec le vice de construction — dans quel cas le vice est considéré comme suffisant pour engager la responsabilité du propriétaire, nous établirons dans quels cas les autres facteurs de la ruine sont considérés comme suffisants pour la dégager.

Les solutions sont les mêmes, nous y arrivons seulement par un autre chemin, en prenant la question pour ainsi dire à rebours.

Ce vice de construction, le demandeur l'établira par tous les moyens puisqu'ils sont légalement permis pour arriver à la preuve d'un fait. De même

pour le rapport de causalité entre ce vice et la ruine. Le tribunal appréciera. Il s'inspirera pour cela des documents versés aux débats (21 janvier 1892) (1). Il suffirait d'ailleurs pour le demandeur de prouver un « ensemble de présomptions graves, précises et concordantes » (26 décembre 1895) (2). Si les juges ont des doutes, ils auront recours aux lumières d'un homme de l'art et par un jugement interlocutoire leur demanderont de dicter leur conclusion. Avant de se prononcer, le tribunal de Batna ordonne une expertise à l'effet de dire quel était l'état de l'immeuble effondré au moment de l'accident, en quels matériaux et de quelle façon il était construit (4 juillet 1905). Parfois ils les ont commis immédiatement par une ordonnance de référé (10 novembre 1900). Parfois d'ailleurs, c'est la demanderesse qui réclame l'expertise (19 avril 1887) (3). Les experts se prononcent et décident de la condamnation (21 février 1894, précité) ou de l'exonération (10 novembre 1900) (4).

Et si le demandeur ne peut arriver à faire cette preuve? Eh bien! il sera débouté; « attendu qu'il est impossible d'affirmer relativement à l'installation et au scellement de la barre d'appui l'existence d'un vice de construction », la Cour de Paris (17 janvier 1905, précité) rejette la demande de la victime. Repoussé de même un recours le 10 novembre 1900

1. C. de Bourges. D. 1892. 2. 223.

2. Dijon. S. 1896. 2. 48.

3. Cass. civ. S. 1887. 2. 217.

4. C. de Nancy. D. 1901. 2. 417.

parce que le vice n'est pas reconnu et que le mur s'est au contraire très bien comporté. — Bref cette preuve est une condition préalable à laquelle est soumis l'exercice de l'action que donne l'article 1386 ; faute de la faire, le demandeur verra toujours son action impitoyablement repoussée.

Dans un très grand nombre de cas, l'obscurité plane sur l'origine de l'accident. C'est alors qu'il importe de discerner sur qui pèsent les charges de la preuve ; alors apparaît l'intérêt de discuter au début du chapitre la présomption de l'article 1386 ; car c'est contre la partie chargée de prouver que tourne et se résout l'impossibilité de pénétrer le mystère de l'événement. Elle se résoudra contre le demandeur, contre la victime. L'article est formel et la jurisprudence l'applique rigoureusement. Et cela n'est point injuste de décharger le propriétaire dans ces cas-là. Nous en trouvons la justification clairement exposée dans une note au Sirey sous un arrêt de Cassation civile du 4 juillet 1870. (1) « Il est vrai que cette opinion impose à la personne lésée la charge d'une preuve parfois très difficile, car la cause d'un accident, d'une explosion, échappe quelquefois à toutes les recherches. Mais presque toujours en pareil cas, l'accident aura été aussi difficile à prévenir qu'il est difficile à expliquer ; la charge de la preuve augmentera alors en raison directe de la difficulté qu'il y a à conjurer le péril. La responsabilité disparaîtra par défaut de preuve dans les cas où elle disparaîtra par absence

1. D. 1871. I. 9.

de faute, si la réalité était connue. L'une tient comme l'autre à l'imperfection des connaissances actuelles de l'homme sur l'action des forces de la nature. »

Si l'article 1386 met à la charge du demandeur la preuve du vice de construction ou du défaut d'entretien, il faut reconnaître que là se bornent ses exigences ; une fois cette preuve faite, la responsabilité du propriétaire est engagée, nous verrons plus loin avec quelle force. Mais il est établi dès maintenant que cette preuve est suffisante, que le demandeur n'a rien de plus à prouver : « Sans qu'il soit nécessaire d'établir à la « charge du propriétaire une faute personnelle » comme le dit l'arrêt de la Cour de Douai du 13 mai 1902 (1), dont nous empruntons les termes. Tous les arrêts l'admettent tacitement, puisqu'ils condamnent dès que cette preuve est faite. La Cour de cassation n'a eu qu'une fois, le 9 avril 1887, à réprimer une tendance contraire à la jurisprudence (3). A la suite d'un accident, la veuve de la victime demandait au tribunal d'Avesnes de lui accorder une expertise qui lui permit de prouver le vice de construction de la machine, qui avait causé en explosant la ruine du bâtiment. Le jugement qui repoussait la demande contenait ce considérant :

« En ce qui concerne l'expertise, attendu qu'en supposant que l'accident soit imputable à la mauvaise construction du volant, il faudrait établir *en outre*

1. S. 1904. 2. 44.

2. S. 1887. 1. 217.

que le vice de construction provient de la faute de la compagnie ; que la demande d'expertise ne précise pas suffisamment la faute ou la négligence desquelles la responsabilité découlerait » Douai avait confirmé. La Cour de cassation, accueillant un pourvoi pour violation de l'article 1386, a cassé l'arrêt, car « la victime du dommage causé par cette ruine n'est tenue d'établir que le vice de construction et elle *ne saurait en outre* être tenue d'établir toute autre faute du propriétaire par suite de laquelle ce vice se serait produit ». Elle n'a pas eu depuis l'occasion d'affirmer ce principe des arrêts, la tentative de la jurisprudence ne s'était pas renouvelée.

Quand nous avons réparti en deux catégories les articles qui régissent la matière des quasi-délits nous avons mis dans le même groupe les articles 1382 et 1386 comme mettant la preuve à la charge du demandeur. Mais le premier exige la preuve de la faute du propriétaire ; celle du vice de construction ou du défaut d'entretien au contraire suffit pour le second. La conclusion de ce chapitre pourrait donc être que l'article 1886 comparé à l'article 1382 édicte une dispense partielle de preuve.

Ici l'existence du seul vice de construction ou défaut d'entretien suffit pour engager la responsabilité du propriétaire de bâtiment. Nous verrons plus loin si cette dispense de preuve repose sur une présomption de faute ou si elle est la conséquence d'une responsabilité *ob rem* restreinte à ces deux causes de ruine.

CHAPITRE III

Causes d'exonération de la Responsabilité de l'article 1386

Nous voici en face d'un bâtiment écroulé. Il n'est pas contesté qu'il soit affecté d'un vice de construction ou qu'il ait été mal entretenu. On a, d'autre part, établi un rapport de causalité entre ces faits et celui de la ruine.

La responsabilité du propriétaire est-elle irrémédiablement engagée ?

La question pourrait se poser d'une autre façon. Quel est le fondement de l'article 1386 ? Cet article crée-t-il une présomption simple ? ou une présomption irréfragable ? Est-ce, au contraire, une responsabilité *ob rem* ? pourrait-on dire d'abord ; ensuite ce point résolu, certaines conséquences en découleraient, parmi elles, les causes d'exonération.

Mais ce n'est point la méthode que nous avons adoptée. Nous faisons une étude de jurisprudence. Nous avons recueilli les diverses solutions des tribunaux et des cours dans un but : celui d'en extraire la règle inspiratrice, et partant de ces solutions d'espèces, d'en dégager le fondement juridique.

Pour nous conformer à notre méthode de travail, nous chercherons donc d'abord quelles causes d'exonération admet la jurisprudence. Ces tendances une fois mises en relief, nous en induirons — remontant du particulier au général — le fondement juridique que, par conséquence implicite, elle attribue à l'article 1386.

Nous pouvons déjà indiquer les quatre causes d'exonération que nous rencontrons dans les décisions jurisprudentielles avec des variantes dans l'étendue de leur application. Nous les suivrons une à une. Ce sont :

- 1° Le fait pour le bâtiment de ne pas être sous la garde de son propriétaire ;
- 2° Le cas fortuit ou la force majeure ;
- 3° La faute de la victime ;
- 4° Le fait d'un tiers.

SECTION I

LE BATIMENT N'EST PAS SOUS LA GARDE DU PROPRIÉTAIRE

Une des conditions nécessaires pour que l'article 1386 s'applique est que le bâtiment soit sous la garde du propriétaire.

A la fin de l'article 1384, il est dit : « On est responsable du dommage causé par le fait des choses que l'on a sous sa garde. » Puis les articles 1385 et 1386 reprennent cette règle générale en la déve-

loppant, en la précisant pour certains cas particuliers ; l'article 1385 pour les animaux, l'article 1386 pour le bâtiment. L'article 1386 n'est donc qu'un développement de l'article 1384 ; aussi, quoiqu'il ne le répète pas, il suppose lui aussi que l'immeuble est sous la garde du propriétaire.

Notons tout de suite que M. Esmein s'est élevé contre la portée générale et absolue que l'on donne à ces termes de l'article 1384 : « Dommage causé par le fait des choses que l'on a sous sa garde ». A son avis, s'il en était ainsi, ce serait une innovation du Code. On devrait donc exiger pour y croire des termes clairs et explicites. Or non seulement ils ne sont pas clairs, mais ils répugnent formellement à cette interprétation. « Ils ne peuvent avoir cette portée générale et ne visent même pas, par avance, tous les cas de responsabilité prévus par les articles 1385 et 1386 ; car ils ne peuvent s'appliquer — à moins de supposer le langage le plus barbare — qu'aux actes des animaux prévus par l'article 1385. Qu'on le remarque bien dans l'article 1384 le dommage causé par le fait des choses est assimilé au dommage causé par le fait des personnes. Il résulte que le fait dont s'agit de part et d'autre est un mouvement *actif et propre* qui ne peut émaner que d'un être vivant. Les animaux sont les seules choses qui présentent ce caractère ; ce sont les seules que le législateur a voulu viser dans ce texte. Dira-t-on d'un objet quelconque que le propriétaire qui le possède l'a sous sa garde ! Dans le membre de phrase de l'article 1384,

le législateur ne dispose en réalité que de la responsabilité causée par le fait des personnes. Le membre de phrase ne contient pas la règle qu'on prétend en tirer et n'a pas disposé sur ce point, mais simplement annoncé la disposition de l'article suivant. »

Nous ne pouvons nous rendre à l'argumentation du savant professeur. Il nous paraît impossible qu'en employant le mot « choses » le législateur n'ait voulu annoncer que l'article 1385 et viser que les animaux. Pourquoi aurait-il donc alors employé ce terme général de *choses* ? S'il ne prévoyait que les animaux à ranger sous cette étiquette à l'article suivant, pourquoi ne pas dire tout de suite « animaux » ?

En employant cette large expression, il est évident qu'il a entendu comprendre sous ce mot toutes les choses *animées ou inanimées, animaux ou bâtiments*. D'autant plus qu'il ne nous semble pas déplacé de dire d'un objet quelconque que le propriétaire qui le possède l'a « sous sa garde ». Le mot garde éveille une idée de surveillance, de défense, d'entretien qui s'applique aussi bien à un bâtiment qu'à un animal, quoiqu'elle se manifeste d'une façon différente. On dit bien d'un séquestre qu'il a la garde des immeubles qui lui sont confiés. Ce langage ne nous paraît donc pas aussi barbare qu'on veut bien le dire.

Et comme le dit excellemment M. Josserand (1) : « Il me paraît excessif de soutenir que le mot *fait* éveille nécessairement l'idée d'un mouvement actif et

1. Josserand, *op., cit.*, p. 79.

propre, d'un acte, cette expression me semble au contraire très heureusement choisie à cause de son sens vague même, pour désigner l'action d'une force d'une chose quelconque, d'un objet inanimé aussi bien que d'un homme ou d'un animal ; elle est compréhensive et flottante au point d'échapper à toute définition ; elle convenait donc merveilleusement à la situation très générale dont s'occupait le législateur. »

On peut donc conclure sans hésitation que l'article 1386, développement de l'article 1384, suppose le bâtiment sous la garde du propriétaire ; que c'est là une condition nécessaire et préalable pour l'exercice de l'action qu'il autorise. Une conséquence naturelle s'ensuit donc, c'est qu'un des moyens laissés au propriétaire pour s'exonérer doit être de montrer que le bâtiment n'était pas sous sa garde (1).

Qu'entend-on exactement par la garde d'un bâtiment ? Cela consiste — pour celui à qui la charge en incombe — à exercer sur lui une surveillance, à le conserver, à le défendre soit par lui-même directement soit indirectement en contraignant un autre à la faire à sa place. Or ceci suppose évidemment qu'il existe un bâtiment ; que sa construction en est terminée, qu'il a été confié au propriétaire, que la livraison en a été faite. Tant que le bâtiment n'est pas achevé,

1. Sourdat, n° 1452. — Laurent, n° 643. — Aubry et Rau, p. 772. — Demolombe, n° 660.

que la livraison n'a pas été faite au propriétaire, ce bâtiment n'existe pas pour lui, il n'a pas à le surveiller, il ne peut le faire. En un mot *il ne l'a pas sous sa garde*. Il ne doit donc pas en être responsable aux termes de l'article 1386

Cette cause d'exonération, les tribunaux l'admettent ; ils ont toujours reconnu, quand le cas s'est présenté devant eux, que le propriétaire n'était pas responsable de la ruine d'un bâtiment en construction, encore aux mains des ouvriers, d'un bâtiment en un mot qui n'était pas sous sa garde.

Ainsi jugé le 20 janvier 1863 (1) « que l'article 1386 n'est pas applicable lorsque la maison n'est pas terminée, encore livrée aux ouvriers, encore placée sous la surveillance exclusive de l'architecte ou de l'entrepreneur ; le propriétaire n'en ayant ni la possession *ni la garde* ; Que cette destination d'ailleurs n'est que l'application du principe consacré par l'article 1384 à savoir que le propriétaire est responsable des choses qu'il a sous sa garde. »

Dans la suite, la jurisprudence a eu l'occasion d'affirmer à nouveau cette façon de concevoir l'application de l'article 1386 : le 2 août 1897 (2) à propos de la chute de matériaux provenant d'une maison en construction ; et un arrêt de la Cour de Nancy, du 10 novembre 1900 déjà cité, a répété encore « que la responsabilité de l'article 1386 n'était pas encourue

1. Cour de Lyon. D. 1863. 2. 199.

2. Chambre des Requêtes. D. 1897. 1. 612.

quand la maison a cessé d'être sous sa garde, n'était plus en sa possession ».

La jurisprudence est allée plus loin encore. Il s'agissait dans une autre espèce d'un édifice dont la commune était propriétaire et qui était classé parmi les monuments historiques. La commune avait ainsi perdu tout moyen d'action sur son immeuble; les réparations de toute nature devaient être ordonnées par l'autorité supérieure; elle était dans l'impossibilité d'entreprendre quoi que ce soit pour remédier aux vices de sa construction ou à son délabrement. La Cour de Dijon a donc exonéré la commune propriétaire de toutes les conséquences de la ruine survenue. Mais elle basait son arrêt sur ce considérant « qu'on ne pouvait invoquer contre elle le principe de responsabilité de l'article 1386; que l'article 1386 était une simple présomption de faute que le propriétaire pouvait combattre » et détruisait dans l'hypothèse.

Et il faut bien le reconnaître. Tous les arrêts que nous avons rapportés n'utilisaient cette circonstance que le bâtiment n'était plus sous la garde du propriétaire plutôt comme un moyen de combattre ce qu'ils appellent la « présomption simple de faute de l'article 1386 ». Le fait que le propriétaire ne pouvait agir sur son bâtiment, le garder, leur paraissait une preuve suffisante de son absence de faute et un motif suffisant pour le décharger. En effet, d'une part, rien ne l'autorisait à intervenir dans les travaux; d'autre part, ni l'architecte ni l'entrepreneur n'étaient tenus

de se rendre aux injonctions du propriétaire qui les employait.

Ces solutions de la jurisprudence sont équitables et nous n'entendons pas les contester en tant « que résultats ». Mais elles supposaient admise la théorie de la simple présomption de faute que l'on retrouve dans quelques rares décisions. Elles sont basées sur elle. Maintenant que la jurisprudence, nous le verrons, admet en matière de bâtiment une responsabilité objective, il devient nécessaire de fonder en droit ses solutions sur d'autres principes, si l'on veut les conserver. Il faut lui fournir un argument juridique qu'elle pourrait invoquer, si pareils cas se représentaient, pour prononcer la même exonération, un argument qui soit conciliable avec la théorie de la responsabilité objective.

Cet argument serait, à notre avis, de dire tout simplement que le bâtiment n'est pas sous la garde du propriétaire, comme nous y sommes autorisés par l'interprétation de l'article 1386 (développement de l'article 1384). Il ne s'agirait plus de combattre la présomption de faute de l'article 1386 en montrant que le propriétaire n'a pu en faire agir

Nota. — Nous supposons évidemment que le propriétaire ne s'est point immiscé dans les travaux. La jurisprudence s'accorde pour ne pas voir un préposé dans l'architecte et l'entrepreneur. Mais si le propriétaire a donné des ordres, a fait travailler sous sa direction, s'est immiscé de quelque façon, l'architecte et l'entrepreneur deviennent ses préposés et il devient responsable de leur fait aux termes de l'article 1384.

sur son bâtiment ; il s'agirait au contraire pour conserver dans la théorie de la responsabilité objective du propriétaire ces solutions équitables, de prétendre — comme les textes nous le permettent — que l'on ne peut fonder sur l'article 1386 un recours contre un tel propriétaire puisqu'il n'a pas le bâtiment sous sa garde et que l'article 1383 suppose remplie cette condition préalable.

En résumé au lieu d'invoquer le fait que le bâtiment n'est pas sous la garde du propriétaire pour faire tomber la présomption de l'article 1386, il nous paraît plus juridique de prétendre qu'il rend par lui-même l'article 1386 inapplicable au cas qui nous occupe. On a ainsi l'avantage de pouvoir mettre des solutions qu'il est juste de maintenir en accord avec la théorie nouvelle de la responsabilité objective.

SECTION II

CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE

§ 1. — *En quoi il consiste*

Il serait d'abord nécessaire de s'expliquer sur le sens de ces deux mots. On ne s'entend pas beaucoup en doctrine.

La plupart les considèrent comme équivalents. Nulle part, le Code n'a fait entre eux de distinction ; il n'y en a donc pas. S'il les emploie réunis, c'est de sa

part un simple cumul de vocables. Si l'on voulait absolument différencier ces deux expressions, il faudrait dire que le « cas fortuit » désigne l'origine externe de l'obstacle qui a empêché l'exécution d'une obligation ou de la force qui a détruit l'objet, tandis que la « force majeure » désignerait sa nature insurmontable. « Ces deux expressions exprimeraient des idées différentes à propos du même fait ; cas fortuit par son origine externe et force majeure par sa résistance invincible. » (1)

Une autre théorie distingue ces deux expressions comme recouvrant deux faits bien différents.

Mais les partisans de cette distinction se divisent encore entre eux.

Pour les uns — MM. Exner et Thaller — le cas fortuit désignerait l'obstacle à l'exécution provenant des conditions mêmes de l'exploitation (accident du matériel) ; tandis que la force majeure se caractériserait par l'*extériorité*, c'est-à-dire, par l'action d'un agent naturel ou humain faisant en quelque sorte irruption du dehors pour empêcher le débiteur d'accomplir son obligation.

Les autres — M. Colin (2) — voient dans la force majeure l'obstacle irrésistible *absolument* ; le cas fortuit ne le serait au contraire que *relativement* au débiteur et aux moyens dont il dispose.

L'intérêt de cette distinction serait pour ces auteurs que seule la force majeure entraînerait la libéra-

1. Planiol. Tome II, n° 231.

2. Note sous arrêt au Dalloz 1904-2-73.

tion du débiteur ; mais il répondrait des cas fortuits.

Pour nous ces deux expressions ont un fonds essentiellement commun : l'un et l'autre comprennent la notion de « force insurmontable ». Si le débiteur est libéré de son obligation, (art. 1148) c'est précisément à cause de son impuissance à leur résister, malgré son désir de le faire.

Mais il nous semble que le cas fortuit renferme en plus la notion d'imprévu, de hasard et qu'il puise là la raison de son invincibilité. S'il est insurmontable, c'est parce qu'il était hors de prévision. En temps ordinaire, on peut lui résister, mais il est survenu inopinément et on n'a pu se défendre contre lui. Il tire sa force de sa soudaineté ; au moment où il est survenu, on ne pouvait lui résister, il était trop tard. Cette notion est étrangère à la force majeure. Elle, c'est la force brutale qui s'impose et plie tout à ses lois. Il est possible que dans certains cas on ait pu la prévoir ; on n'y échappe cependant pas. Elle est invincible parce que forte.

Bref, le cas fortuit ne serait qu'un cas particulier de force majeure ; et nous les définirons l'un et l'autre : « L'événement prévu ou imprévu dont les effets ne peuvent être surmontés », on ne faisait entre eux aucune différence quant à l'exonération du débiteur.

Quoi qu'il en soit de ces distinctions et des conséquences qu'on voudrait en tirer pour la décharge du propriétaire, on doit reconnaître que la jurisprudence — à la suite du Code et de nombreux auteurs — n'en tient aucun compte. Elle semble plus

volontiers donner le nom de cas fortuit aux événements insurmontables qui renferment une part d'imprévu, de hasard, mais elle n'en tire aucune conséquence ; elle les assimile à tel point que nous les rencontrerons tous les deux à la fois, l'un accompagnant l'autre. Nulle part, elle ne fait de différence entre eux deux ; elle n'en fait pas davantage à propos de l'article 1386.

Un principe est certain pour la jurisprudence comme pour l'unanimité des auteurs (1) ; le cas fortuit et la force majeure exonèrent le propriétaire. Nombre d'arrêts l'ont appliqué (25 mai 1892, 1^{er} février 1893, 28 février 1899, 21 mars 1897, 15 novembre 1902, 11 juillet 1903). L'un deux, le 10 février 1892 (2), dans une hypothèse régie par l'article 1384, avait l'occasion de donner incidemment une interprétation de l'article 1386 et, avant de condamner le propriétaire, il avait soin de faire la réserve suivante : « Attendu que cette responsabilité ne s'arrête que devant la démonstration du cas fortuit ou de la force majeure... ; qu'il est établi que le cas fortuit et la force majeure sont étrangers à l'accident. »

Qu'entend-elle exactement par là ?

Elle a parfois énuméré certains des événements qu'elle range dans cette catégorie. Un tremblement de terre, un bombardement, l'action de la foudre (25 mai 1892, 1^{er} février 1893) (3), une inondation et

1. Voir entre autres Demolombe. *Obligations*, t. XXXI, n° 664. — Larombière, t. V, art. 1386, n° 4. — Sourdat, n° 1468.

2. Cour de Grenoble. S. 1893. 2. 205.

3. Cour de Toulouse. D. 1893. 2. 14. — Cass., 1893. 1. 181.

en général tout événement auquel les bâtiments les plus solides n'auraient pas résisté (28 février 1899) (1).

La cause en sera naturelle ou humaine; le fait même licite d'un tiers peut constituer un cas de force majeure, ainsi la surcharge causée par l'introduction de la foule dans un bâtiment (6 janvier 1898) (2).

Mais en dehors de ces cas très simples universellement admis la notion du cas fortuit apparaît régulièrement altérée dans certains autres arrêts.

Ainsi elle jugera; et avec raison, que la perturbation causée dans le fonctionnement d'un ascenseur hydraulique par des travaux de voirie ne « constitue pas nécessairement un fait imprévu, un cas de force majeure », et n'en constituait pas un dans l'espèce, la ruine étant surmontable, grâce à des appareils spéciaux.

Par contre, dès que la cause de la ruine d'un bâtiment n'a pu être découverte après l'accident et est restée dans l'obscurité les juges déclarent qu'ils se trouvent en présence d'un cas fortuit, ainsi le 8 janvier 1887 (3) : « Attendu qu'on n'a pu avoir aucun détail sur l'aspect des cassures de la plaque, que la cause qui a déterminé la fracture des tire-fond, assujettissant la plaque qui est tombée au fond du puits reste absolument inconnue, que les tire-fond ont un

1. Cass. req. D. 1899. 1. 400; S. 1899. 1. 229.

2. Cour de Pau. D. 1900. 2. 265.

3. Trib. de Moulins. S. 1887. 2. 173,

caractère de solidité très apparent, que l'accident était donc hors de toute prévision..., que l'on se trouve en présence d'un cas fortuit. »

Il y a lieu de critiquer l'emploi de ces termes; on arrive ainsi à mettre au compte du cas fortuit toutes les ruines dont on ne peut arriver à découvrir la cause. L'accident peut être dû à une cause inconnue, il n'est pas pour cela un cas fortuit. On ne voit pas de force invincible ayant causé la ruine et c'en est là l'essence même. La solution de la jurisprudence, en définitive, était bonne; il n'avait pas été démontré que la cause de la ruine était le vice de construction ou le défaut d'entretien; le propriétaire ne devait donc pas être responsable. Mais pourquoi recevoir l'action du demandeur et invoquer ensuite à la décharge du propriétaire un cas fortuit, (qui n'en a pas les caractères constitutifs) au lieu d'arrêter, dès le début, l'action du demandeur qui n'a pu démontrer le vice de construction ou le défaut d'entretien et sa relation de causalité avec la ruine? A quoi bon aller chercher au loin un moyen détourné de décharger le propriétaire, quand on a la possibilité de débouter immédiatement le demandeur?

Cela tient à l'habitude qu'a la jurisprudence de juger seulement en équité. Elle n'a qu'une préoccupation en effet: donner une solution équitable à l'hypothèse qui lui est soumise. A ses yeux, une seule chose importe dans les jugements rendus à propos de l'article 1386: condamner le propriétaire quand il a manqué de précautions pour la construc-

tion de sa maison ou de soins pour son entretien ; l'exonérer quand il n'est absolument pour rien dans sa ruine. Quant à la façon de le condamner ou de l'exonérer ; quant aux moyens juridiques à faire jouer pour arriver à ce résultat, elle n'y attache pas toute l'importance souhaitable.

Et elle serait parfois bien étonnée des conséquences éloignées qu'une analyse doctrinale tire parfois des termes qu'elle a employés.

Elle y arrivera au besoin, comme dans notre cas, en mettant au compte du cas fortuit une ruine dont, en réalité, la cause est simplement inconnue. Si elle avait rigoureusement appliqué l'article 1386, le résultat ne serait pas changé ; mais on en a pas moins le droit de lui reprocher d'y être arrivé par un autre chemin, au mépris de l'article 1386 et en dénaturant la notion juridique du cas fortuit.

*
* *

§ 2. — *Sa force d'exonération*

Une autre question reste à débattre. Il est acquis que le cas fortuit (ou la force majeure) peuvent exonérer le propriétaire. Mais quand l'exonéreront-ils ? Puisque le propriétaire fait valoir à son profit la force majeure comme une cause d'exonération ; c'est qu'il était déjà responsable aux termes de l'article 1386 ; c'est qu'on a déjà fait preuve contre lui d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien.

Cela suppose par conséquent que ces deux causes ont concouru à la ruine avec le cas fortuit ; en ont été les facteurs communs. La force majeure n'est pas toujours assez forte pour entraîner à elle seule la ruine, elle y a simplement aidé. Bref, les deux causes ont chacune leur part de la ruine. Alors se pose la question déjà indiquée au chapitre précédent ; quand le propriétaire sera-t-il exonéré ? Suffira-t-il que la force majeure soit intervenue — fût-ce même d'une manière secondaire — pour le décharger ? Faut-il au contraire, qu'elle ait été le facteur principal qu'elle ait tout fait ?

Dans les rares arrêts où cette question a été soulevée, on remarque que la jurisprudence a cherché quelle était *en fait* la cause de la ruine et a jugé suivant le résultat de ses recherches. Nous le trouvons dans les quelques arrêts où le cas s'est rencontré. Le 20 août 1877 (1), à propos d'un arbre auquel on avait étendu l'application de l'art. 1386, il faut un accident « purement fortuit ou de force majeure » pour exonérer le propriétaire. — Elle condamne le propriétaire le 25 mai 1892 (2) : « Attendu qu'« en fait » la ruine a eu lieu par suite : 1° d'un vice de construction et 2° d'un défaut d'entretien ». Le tribunal de Tarbes avait jugé qu'il était impossible de savoir quelle était la principale parmi les deux causes de ruine en jeu « puisqu'il est également certain que l'affluence de la foule eût été insuffisante à amener la rupture de

1. S. 1878. 2. 48. C. de Paris.

2. Toulouse. S. 1892. 2. 221.

la poutre si celle-ci n'eût renfermé un vice, et que malgré ce vice, la poutre eût résisté sans la surcharge extraordinaire qui lui a été imposée ». Et elle avait débouté la demande. La Cour de Pau réformant a accueilli et condamné le propriétaire en jugeant le 6 janvier 1898 qu'« en fait » l'accident a eu lieu par vice de construction. » Enfin, le 4 juillet 1905 (1), un propriétaire est déclaré responsable parce que les pluies n'avaient pas été assez fortes à elles seules pour causer la ruine de son bâtiment et qu'« en fait » d'après les constatations de l'arrêt basées sur une expertise, l'accident avait sa cause dans le défaut de solidité et le mauvais état du bâtiment ».

Si l'on généralise les solutions de ces trois derniers arrêts on peut arriver à dégager les règles que suit la jurisprudence, semble-t-il, pour apprécier le « concours des causes » au point de vue de l'exonération du propriétaire :

1° Si le vice de construction (ou le défaut d'entretien) est en fait la cause de la ruine, si *sans lui la ruine n'avait pu se produire, le propriétaire reste responsable*. Il ne serait pas déchargé quand même la force majeure serait venue aider le vice de construction, lui fournir l'appoint nécessaire ; l'accident, même dans ce cas, étant dû à des causes imputables au propriétaire, il est tenu de réparer le préjudice ;

2° Si, au contraire, *la force majeure à elle seule*

1. Chambre req. D. 1906. 1. 245.

était en mesure de causer la ruine du bâtiment, par ailleurs affecté d'un vice de construction ou en mauvais état ; si elle était d'une force telle qu'à elle seule et sans ce vice elle l'aurait entraînée, alors *le propriétaire est exonéré*. Et, en effet, dans ce cas le propriétaire responsable du vice de construction ou du défaut d'entretien n'est pas tenu en équité — et c'est le principe de la jurisprudence — de réparer le préjudice causé par cette ruine. Le vice de construction n'est pour rien dans la ruine ; elle serait également survenue et dans les mêmes conditions par le seul effet de la force majeure. Il doit donc être complètement exonéré.

On peut donc dire qu'en s'inspirant uniquement de considérations d'équité la jurisprudence est arrivée à sauvegarder la lettre et l'esprit de l'article 1586 et à laisser le propriétaire responsable de la ruine arrivée « par une suite du défaut d'entretien ou du vice de sa construction ».

C'est en pareil cas que se révèle l'utilité d'une formalité particulière : la sommation de réparer, faite par le voisin, qui par la suite, a eu l'occasion de souffrir par la ruine du bâtiment.

Sans doute la sommation n'est point nécessaire pour engager la responsabilité du propriétaire ; mais un pareil acte lèvera bien des difficultés en pratique. Non seulement il rend la faute du propriétaire inexcusable (si l'on admet la théorie d'une responsabilité-faute) et l'empêchera de prétexter la cause d'ignorance, mais encore il donne lieu de pré-

sumer fortement que les dégradations de l'édifice sont bien la cause de sa ruine, puisqu'elles étaient telles que les voisins s'en sont aperçus. Après cela le propriétaire serait bien malvenu à invoquer l'ouragan survenu depuis, le cas de force majeure derrière lequel il aurait pu se réfugier pour s'exonérer de toute responsabilité. Le voisin prévoyant, devenu victime demanderesse, aura donc créé en sa faveur une grave présomption.

Nous avons supposé évidemment que la responsabilité du propriétaire ne venait pas se compliquer d'une faute personnelle, il y aurait alors une application pure et simple de l'article 1382.

Ainsi sans doute la foudre est un cas de force majeure et exonère le propriétaire de toute responsabilité quand elle cause la ruine ; mais si la cheminée écroulée à la suite d'un coup de foudre est haute de plus de 30 mètres et renforcée de cercles de fer de nature à l'attirer, il y a faute du propriétaire à ne pas la pourvoir d'un paratonnerre. Et il doit réparation en vertu de l'article 1382, surtout si en outre le propriétaire pouvait sans inconvénients pour ses intérêts construire la cheminée à un endroit où sa chute n'aurait occasionné aux tiers aucun dommage (Cass., 1^{er} février 1893) (1). Mais c'est ici dès lors une application normale de l'article 1382.

1. C. Cass. D. 1893. I. 181 ; S 1896. I. 487.

SECTION III

FAUTE DE LA VICTIME

M. Planiol dans son commentaire sur la loi du 5 avril 1898⁽¹⁾ écrit les lignes suivantes : « Au début il paraissait tout naturel de mettre seulement à la charge du patron (propriétaire de l'outil ou de la machine) les accidents fortuits et dont la cause était inconnue en laissant l'ouvrier sans recours quand l'accident serait dû à une faute de sa part. Puis on trouva juste de faire supporter également au patron les accidents dus à une faute de l'ouvrier, tout au moins à une faute légère, parce que l'accoutumance finit par donner aux ouvriers travaillant auprès des appareils les plus dangereux une insouciance inévitable qui leur est fatale. Finalement on ne fit même pas exception pour les fautes lourdes de l'ouvrier, si bien que le patron est responsable de tout accident, quelle qu'en soit la cause, excepté ceux qui auraient été causés intentionnellement par l'ouvrier (mort et blessures volontaires). »

Si, dans la loi de 1898, la faute de la victime n'influe pas, sauf dans un cas très exceptionnel, sur la responsabilité du patron, c'est par suite d'une dérogation aux règles ordinaires. On en était arrivé à ne pas considérer comme une faute la maladresse de

1. T. II, n° 1862.

l'ouvrier auquel l'habitude de travailler auprès de machines dangereuses a donné une insouciance trompeuse. Mais surtout on voulait faire de cette loi une loi sociale et avantager la classe ouvrière. Pour en arriver là on a dû créer une législation exceptionnelle, dérogeant notablement aux règles ordinaires de la responsabilité.

Ces raisons spéciales n'existent pas dans notre matière, et l'on ne saurait les invoquer pour l'interprétation de l'article 1386. Il faut donc s'en tenir à la règle générale. Il serait vraiment étrange que si la victime a commis une faute, s'est exposée au danger, est allée pour ainsi dire provoquer l'accident, elle ait contre le propriétaire du bâtiment un recours aussi complet. Cette cause d'exonération s'applique bien en effet à propos de l'article 1385 qui déclare cependant le propriétaire responsable de plein droit du fait des animaux qu'il a sous sa garde. Nous rencontrons sur cet article nombre d'arrêts qui, à ce point de vue, assimilent entièrement la force majeure et la faute prouvée de la victime (1). Logiquement la même règle doit s'appliquer quand le dommage a été causé par un bâtiment. Aussi n'est-il point étonnant que nous rencontrions dans un arrêt du 10 février 1892 (2) la remarque suivante : attendu qu'il

1. Pour ne citer que les récents : Cass., 2 juil. 1902. D. 1902. 1. 431. — Cass., 29 mai 1902. D. 1903. 1. 614. — Chambéry, 23 fév. 1905. S. 1906. 2. 262. — Paris, 5 fév. 1906. D. 1906. 1. 96.

2. S. 1893. 2. 205.

« est établi que la force majeure, le cas fortuit et *la faute de la victime* sont étrangers à l'accident », assimilant ainsi la faute aux deux causes d'exonération que nous avons étudiées au chapitre précédent.

En pratique, d'ailleurs, la jurisprudence a eu très rarement l'occasion de proclamer ce principe à propos de l'article 1386 et encore moins de l'appliquer. Nous en avons cependant quelques exemples. L'un devant la Cour de Nancy, le 5 janvier 1907 (1) a exonéré complètement un propriétaire parce que la chute dont l'ouvrier avait été victime par suite de la ruine d'une gaine de cheminée était due uniquement à son imprudence et à sa maladresse (2). Mais si l'on peut en déduire que la faute de la victime est en matière de ruine, une cause d'exonération, cet arrêt n'autorise pas à en faire l'application à l'article 1386 quoi-

1. C. Nancy. D. 1907. 5. 21 ; S. 1907. 2. 159.

2. Attendu en fait que la pierre qui a été détachée du couronnement de la cheminée était goujonnée et scellée avec la pierre centrale, formait ainsi avec elle une masse solide et résistante ; mais qu'elle n'était point destinée à supporter des charges et notamment le corps d'un homme ; que si l'ouvrier Dessante eut rempli ses obligations professionnelles il ne fut point monté sur le sommet même de la cheminée ; qu'il eût pu, d'autant plus éviter cette ascension que le couronnement était revêtu, d'un solin en mortier ne laissant aucun plan horizontal et qu'il n'eût point, en y posant le genou pour se hisser, fait peser sur ledit couronnement toute la charge de son corps, mais qu'il eût dû au contraire appliquer contre le bâtiment en briques une échelle plus longue que celle qu'il avait apportée et sur laquelle il se fût placé pour accomplir son travail, qu'il eût aussi évité l'accident que son imprudence seule a causée ; le déboute.

que l'hypothèse soit bien voisine de celle prévue par cet article ; dans l'espèce, en effet il n'y avait pas eu de vice de construction ou de défaut d'entretien.

Par contre, un arrêt du tribunal de la Seine du 15 novembre 1902 (1) a donné sur le point de vue qui nous occupe, des considérants fort instructifs sur les tendances qu'accuse en pareille occasion la jurisprudence. Un locataire s'était appuyé sur la barre d'appui de sa fenêtre ; elle cède sous son poids, il tombe dans la cour et se blesse grièvement. La question se posait de savoir si l'on devait recourir contre le propriétaire en vertu de l'article 1386 ou du contrat de louage. Le tribunal avait admis un recours basé sur l'article 1386 seul : peu nous importe que plus tard ce jugement ait été cassé en appel par la Cour de Paris qui avait relevé dans la cause des inexactitudes de fait et qui admettait la responsabilité contractuelle ; il n'en reste pas moins que le tribunal a raisonné sur l'hypothèse qui lui était soumise, comme si l'article 1386 seul lui était applicable, et ses considérants gardent toute leur saveur quant à l'analyse des éléments de faute (de la part de la victime) qui intervenaient en la cause. Pour cela il nous est nécessaire de les rapporter en entier.

« Attendu que ce défaut d'entretien engage la responsabilité du propriétaire aux termes de l'article 1386, que la dame de Molènes (la propriétaire) prétend qu'il serait imputable à un abus de jouis-

1. D. 1907. 2. 97 ; S. 1405. 2. 301.

sance de ses locataires (première faute de la victime) qui l'aurait provoqué en attachant à la barre d'appui les fils de fer sur lesquels ils étendaient le linge mouillé dont le poids l'aurait peu à peu ébranlée et en aurait finalement entraîné la chute.

« Mais que, lors de leur entrée dans la maison, il n'avait point été interdit aux époux Patry de se servir d'un tel étendoir qui, dans les quartiers populaires, est d'un usage des plus répandus, que d'autres colocataires en avaient aussi installé de semblables au-dessus de la même courette ; que ce fait était à la connaissance du concierge de l'immeuble qui ne leur avait jamais fait d'observation à cet égard, de sorte que la dame de Molines est présumée avoir tout au moins tacitement approuvé l'installation qu'elle critique et autorisé son emploi.

« Attendu toutefois que la dame Patry a été imprudente (deuxième faute de la victime) en se hissant sur un tabouret et en faisant dans cette position mal équilibrée porter tout le poids de son corps sur un appui qui n'offrait pas l'apparence de la solidité, que si sa propre faute n'est pas de nature à faire disparaître celle de M^{me} de Molines, elle doit tout au moins *en atténuer les effets*, et qu'il y aura lieu dans l'appréciation des dommages-intérêts à allouer à la victime de faire état de *ce partage de responsabilité*. »

Le propriétaire invoquait ici deux fautes de la victime comme causes d'exonération : 1^o un usage abusif de la barre d'appui, et 2^o une imprudence le jour de l'accident. Le tribunal les a reçues comme telles,

mais il a admis en même temps que la non protestation du propriétaire valait approbation tacite sur le premier point, et que cette approbation annulait tout l'effet « exonératif » de la première faute.

Si, de ces solutions d'espèces, on cherche à extraire le principe général qui semble servir de règle à la jurisprudence, on arrive à celui-ci : 1° La faute de la victime exonère le propriétaire du bâtiment ; 2° plus la part de la faute de la victime est grande dans la ruine d'un bâtiment et dans le dommage causé, plus le propriétaire est déchargé ; 3° si cette faute est la seule cause, il le sera complètement.

En un mot, la *responsabilité du propriétaire est en raison inverse de la faute de la victime*.

Dans chaque cas soumis aux tribunaux, le calcul de cette proportionnalité est laissé à l'appréciation du fait des tribunaux (1).

SECTION VI

FAIT D'UN TIERS NON VICTIME

Que dire s'il est intervenu dans la ruine, comme l'un des facteurs y ayant concouru, le fait d'un tiers non victime ? Nous ne supposerons évidemment pas le cas où un bâtiment bien construit et bien entre-

1. On peut remarquer, en terminant, une différence entre les deux causes d'exonération récemment étudiées : cas for-

tenu tombe par le fait exclusif d'un tiers. Le propriétaire ne saurait être responsable, comme l'a décidé, le 10 novembre 1900, la Cour de Nancy dans un cas où « il était évident que c'est l'impéritie du constructeur entrepreneur qui a causé l'accident et occasionné le dommage ».

Supposons un bâtiment atteint d'un vice de construction et ainsi sous la menace — éloignée — d'une ruine. La maladresse d'un tiers vient, en y contribuant, hâter l'événement.

Nous n'avons sur la question que deux arrêts se rapportant l'un et l'autre au même accident.

Le département des Hautes-Pyrénées, propriétaire d'un bâtiment ayant eu la destination d'une école normale, l'avait prêté à une société, « la Lyre Tarbéenne », qui y organisa une fête. Une grande affluence de foule s'y était portée. D'autre part, la poutre maîtresse était affectée de deux nœuds vicieux qui devaient en compromettre la solidité. Bref, le plancher s'effondra.

Deux blessés, les sieurs Lacaze et Carrieu, ayant recouru contre le département propriétaire, la Cour de Pau et le tribunal de Tarbes, chacun dans leur affaire, émirent les considérants suivants. Nous les rapportons ci-dessous, en laissant volontairement de

tuit et faute de la victime. Cette dernière est pour ainsi dire une cause d'exonération « graduée », il semble au contraire qu'en cas de force majeure, d'après les décisions de jurisprudence, le propriétaire est pleinement responsable ou entièrement exonéré.

côté tous les autres points touchés par lesdits arrêts et qui sont sans intérêt pour l'objet qui nous occupe.

Cour de Pau, 31 mars 1895 (1) :

« Attendu que l'on objecte : qu'alors même que l'accident serait arrivé par vice de construction, que la responsabilité du propriétaire est à l'abri de tout recours lorsque la cause de l'accident provient comme dans l'espèce de l'affectation du local dans lequel la ruine s'est produite à un usage autre que celui en vue duquel il devait être construit. (Fait du tiers organisateur.)

« Attendu que *cette exception, fût-elle conforme à l'esprit de la loi ce qui est plus que contestable*, les termes de l'article 1386 ne se prêtant pas à en induire la distinction sur laquelle elle repose, l'intimé serait en tous cas irrecevable à s'en prévaloir puisqu'il a consenti à ce que l'immeuble fût utilisé dans ces conditions. » (Faute du propriétaire, annulant la première considération, en admettant qu'elle soit exacte.)

Tarbes, 4 janvier 1897 (2) :

On ne savait quelle était la principale cause de la ruine, si c'est le vice ou la surcharge.

« Attendu que si au regard des organisateurs le cas fortuit est résulté de l'existence d'un vice de la poutre rompue il réside au regard du défendeur dans le fait d'un tiers : à savoir l'introduction de la

1. S. 1898. 1. 65.

2. D. 1900. 2.265.

foule dans la salle effondrée, étant certain en droit, qu'en dehors des causes naturelles, le fait même licite d'un tiers peut constituer le cas fortuit ou la force majeure. »

Le premier arrêt ne tranche rien, il se borne à dire : « Il est contestable que le propriétaire soit à l'abri de tout recours. » Mais sa responsabilité n'en est-elle pas amoindrie ? l'arrêt ne s'en soucie point. Il n'y avait aucun intérêt dans l'hypothèse à lui soumettre à trancher la question ; le propriétaire avait donné son consentement à l'usage de son bâtiment, il était dès lors en faute et ne pouvait invoquer aucune cause d'exonération.

Le jugement du tribunal de Tarbes est plus explicite ; il avait intérêt à trancher la question que la Cour de Pau avait laissée pendante ; car il ne reconnaissait et ne faisait pas intervenir le consentement du propriétaire. Or pour lui, le fait du tiers constitue un cas de force majeure et doit agir comme tel sur la responsabilité du propriétaire. L'assimilation nous paraît absolument juste en principe. Le fait d'un tiers est un obstacle insurmontable dont le propriétaire ne saurait être responsable pas plus que le bailleur par exemple (art. 1725) n'est responsable envers son preneur et n'est garant à son égard des voies de fait. Dès lors l'assimilation est légitime.

Mais elle ne l'est que si vraiment le fait du tiers est au regard du propriétaire une force insurmontable. Le fait du tiers ne peut être considéré comme un cas fortuit qu'à deux conditions : 1° si celui qui

s'en prévaut pour échapper à l'exécution de son engagement s'est trouvé dans l'impossibilité soit d'y résister, soit de s'en préserver ; 2° si l'auteur du fait dommageable n'est point une personne dont le débiteur soit civilement responsable d'après l'article 1384.

Or dans l'hypothèse qui se présentait devant le tribunal de Tarbes, le propriétaire connaissait l'usage qu'allait faire l'emprunteur de son bâtiment. Il aurait donc pu ou le lui interdire, ou lui imposer des précautions. Il pouvait se préserver. Il ne l'a point fait : d'où une faute de sa part, comme l'avait jugé la Cour de Pau, qui devait avoir pour conséquence à notre avis de maintenir pleine et entière sa responsabilité.

En résumé, si le fait du tiers n'a pu être prévu et par conséquent surmonté par le propriétaire, s'il réunit les qualités constitutives de la force majeure, il exonérera le propriétaire de la même façon ; et l'on est en droit de conclure que la jurisprudence a l'intention de lui appliquer les mêmes règles.

SECTION V

CHARGE DE LA PREUVE

Ce n'est pas tout de dire qu'un certain concours de circonstances peut exonérer le propriétaire, en tout ou en partie. Il importe en outre de savoir à qui incombe l'obligation de le démontrer. Les conséquen-

ces d'un fait sont presque toujours parfaitement établies ; mais quand vient le moment de le faire intervenir dans le débat pour ou contre l'une des parties, chacune d'elle rejette sur l'autre la charge de la preuve.

Notre cas ne souffre pas de difficultés ; c'est une application simple et normale des règles ordinaires, nous serons donc très brefs sur ce point.

Le demandeur vient de démontrer contre le propriétaire que la ruine cause du dommage était arrivée par suite du défaut d'entretien ou d'un vice de sa construction. *Actori incumbit onus probandi*. Il a démontré que le propriétaire se trouvait sous le coup de l'article 1386.

Le propriétaire du bâtiment peut se défendre, il invoque pour se décharger une cause d'exonération. C'est un cas fortuit qui a causé la ruine ; l'accident est arrivé par la faute de la victime ou le fait d'un tiers ; la pierre est tombée d'une maison en mauvais état, mais l'imprudence d'un ouvrier qui a manqué de précautions en établissant ses échafaudages n'y est pas étrangère. A lui donc d'en faire la preuve ; il invoque une exception et *reus in expectione fit actor*.

Mais il ne doit pas en être de même du fait que nous avons improprement rangé parmi les causes d'exonération. Quand le bâtiment n'est pas sous la garde du propriétaire, le demandeur ne peut invoquer l'article 1386. Il manque à l'exercice de cette action une condition préalable. Si le demandeur intente son

action sans faire cette preuve une simple dénégation *nulla probatio ei qui negat* de la part du défendeur aura pour résultat de ramener le fardeau de la preuve à la charge du demandeur :

Quant aux moyens d'y arriver, tous sont permis, puisqu'il s'agit de la preuve d'un fait. Certaines présomptions peuvent naître : nous avons vu que la sommation de réparer pouvait en créer une. Les témoignages seront souvent utiles pour établir d'une façon rigoureuse l'ordre des événements. On pourra produire des pièces à conviction, les fragments tombés de la maison en ruine, par exemple, pour en tirer telles conclusions qu'il plaira.

Le tribunal fera une descente sur les lieux. Mais cette forme coûteuse sera le plus souvent remplacée par un rapport d'expert. Et fréquemment en effet l'avis documenté d'un homme compétent, d'un homme de l'art sera déterminant. Il dira si la ruine est bien survenue par force majeure ou si le défaut d'entretien est en fait la véritable cause ; il appréciera si la victime par sa faute a provoqué l'accident et si le fait d'un tiers a réellement causé la ruine du bâtiment. Et dans tous les cas où une appréciation « scientifique », « professionnelle » des faits est nécessaire, on peut dire que le sort du recours contre le propriétaire du bâtiment sera entre ses mains.

CHAPITRE IV

Influence sur la responsabilité de l'article 1386 d'un contrat et de la concurrence de droits sur la chose

Dans les hypothèses que nous avons jusqu'ici étudiées les deux personnages mis en cause, propriétaire et victime, étaient des étrangers l'un pour l'autre. La maison s'écroulait sur un passant. Le propriétaire d'autre part en avait la pleine propriété. Aucun autre que lui n'avait sur la chose de droit qui vienne limiter en quelque façon l'entier exercice du sien.

Nous allons maintenant compliquer l'hypothèse, introduite dans le débat des éléments nouveaux : Nous pouvons supposer que le propriétaire a un copropriétaire ou qu'il a cédé la jouissance de son bâtiment à un locataire, et étudier les déplacements ou les contre-coups de responsabilité que peuvent créer de pareils contrats *à l'égard des tiers lésés*. Nous pouvons encore imaginer que la personne lésée est précisément celle que le contrat unit au propriétaire et régler quelles conséquences cette situation particulière peut avoir sur le recours qu'elle va exercer contre lui.

Nous étudierons les cas suivants :

- I. — Le bâtiment à plusieurs copropriétaires ;
- II. — Sur le bâtiment, un nu propriétaire est en concurrence avec un usufruitier ;
- III. — Le propriétaire a fait un contrat de louage de services avec la victime ;
- IV. — Le propriétaire a loué son bâtiment ;
- V. — Le propriétaire a prêté son bâtiment.

*
**

Responsabilité contractuelle et Responsabilité délictuelle

Dans certaines de ces hypothèses, nous allons avoir l'occasion de constater que le recours de la victime peut se fonder à la fois sur deux articles : celui du contrat et l'article 1386. Nous verrons au fur et à mesure quel intérêt cela présente pour lui ; nous verrons aussi quel article la jurisprudence lui donne. Mais il serait utile, avant d'adopter cette étude particulière, d'établir comment se pose et résout en doctrine la controverse que l'on pourrait formuler ainsi : Concurrence de la responsabilité contractuelle et délictuelle.

La responsabilité délictuelle des articles 1382 à 1386 est-elle nécessairement écartée partout où il existe un lien contractuel entre deux personnes ?

L'impossibilité de faire jouer en même temps, à raison du même fait et pour les mêmes personnes, les

deux sortes de responsabilités est bien certaine, elles ne peuvent subsister ensemble, mais laquelle doit faire place à l'autre (1) ? Cette concurrence peut exister dans l'hypothèse prévue par l'article 1386. Ainsi le locataire et l'emprunteur recourront-ils contre le propriétaire par l'action contractuelle fondée sur les articles 1719 - 2° et 1891 ou quasi-délictuelle fondée sur l'article 1386 ? A quelle responsabilité doit-on donner la priorité ?

Certains auteurs admettent que la responsabilité contractuelle ne fait pas disparaître la responsabilité délictuelle. Le contrat peut lui ajouter quelque chose ; mais elle n'en subsiste pas moins dans son champ d'application. Sourdat, Toullier le disent explicitement pour les locataires. Ils peuvent invoquer l'article 1386 contre leur propriétaire. M. Planiol reprend leur théorie d'une façon plus générale en écrivant dans une note au Dalloz (1907. 2. 97). « L'obligation légale préexiste et les parties contractantes peuvent seulement y ajouter quelque chose ; mais une obligation légale préexistante ne devient pas contractuelle par cela seul que les parties l'ont reproduite et reversée en quelque sorte dans leur contrat. Ainsi la loi défend de tuer ou de voler, la responsabilité d'un voleur ou d'un assassin ne

1. La question s'est posée autrefois en matière de louage de services : à propos des soins que le patron devait prendre dans l'intérêt de l'ouvrier et par conséquent du recours de ce dernier. Était-ce en vertu du contrat de louage ou de l'article 1382 ?

deviendrait pas contractuelle par cela seul qu'il aurait préalablement promis de ne pas tuer et de ne pas dépouiller sa victime. »

Et en faisant l'application à l'arrêt qu'il annote, il ajoute : « C'est donc Toullier qui avait raison ; la loi ayant rendu le propriétaire d'un bâtiment responsable de la ruine quand elle arrive par l'une des deux causes indiquées dans l'article 1386, cette responsabilité ne devient pas contractuelle parce que le propriétaire a promis la jouissance de son immeuble à son locataire. Le bail peut bien ajouter quelque chose à l'obligation préexistante du propriétaire, par exemple l'astreindre d'entretenir son immeuble en bon état et à faire les réparations avant tout accident ; mais quand l'accident se produit, l'existence du bail ne peut changer la source de la responsabilité du propriétaire, ni surtout faire obstacle à l'application contre lui des présomptions écrites contre lui dans l'article 1386. »

En un mot : « La responsabilité conventionnelle vient s'ajouter à la responsabilité établie par la loi, et ne peut l'éliminer ni se substituer à elle par la raison que la loi est antérieure à tous les contrats. »

Mais la doctrine se prononce — et presque unanimement — pour le principe contraire (1).

1. Larombière. *Obligation*, t. I, sur l'article 1382, n° 8. — Demolombe, t. VIII, n° 472. — Aubry et Rau, t. IV, n° 755. — Laurent, t. XX, n° 463.

Entre les personnes qui sont liées par un contrat et relativement à l'objet de ce contrat, l'article 1382 qui régit les rapports des personnes n'ayant point contracté ensemble devient inapplicable. La place de ces articles le montrent ; ils sont placés au chapitre des quasi-délits c'est-à-dire qu'ils régissent les rapports des personnes que n'unit aucun lien contractuel. Cela suppose naturellement que l'existence d'un contrat les rendra inutiles.

Larombière, Demolombe, Aubry et Rau, Laurent, s'accordent pour dire que la responsabilité de l'article 1382 à l'article 1386 résultant d'un quasi-délit, ne suppose aucune convention entre le propriétaire et la partie lésée, qu'elle devient donc contractuelle et doit se déterminer d'après les règles relatives aux conventions intervenues entre les parties.

C'est cette théorie que M. Labbé a commenté en ces termes d'une longue note au Sirey 1885. 4. 26.

Il donne de la solution qu'il préconise, cette raison décisive à ses yeux : « un contractant promet de réaliser au profit d'un autre la prestation d'un service convenu ; le droit commun ne l'obligeait à rien de semblable ; il est sorti au profit de l'autre contractant du cercle de la liberté naturelle s'il doit uniquement ce qu'il a promis et assurément la nature de diligence fixée par l'article 1382 ne saurait s'appliquer à un acte que le droit commun ne prescrivait pas. Les soins qui doivent accompagner un acte sont régis par le même principe que l'obligation d'accomplir cet acte.

« Si le contrat l'exonère d'une partie de ses fautes, cela est permis ; est-il possible de faire retomber cette partie sous cette même responsabilité en invoquant l'article 1382 ? Non, car le droit commun destiné à régir l'absence de contrat ne doit pas servir à renverser un contrat licite. Serait-on porté à admettre le contraire par la raison spécieuse qu'un contractant doit être dans tous les cas au moins responsable comme le serait un tiers ; que le contrat n'affranchit pas du droit commun ?... le contractant est mis par le contrat dans une situation nouvelle en dehors des prévisions du droit commun d'après lequel chacun reste chez soi dans son domaine et ne peut porter atteinte aux droits d'autrui qu'en sortant sans excuse de son cercle d'activité. Le contrat met le débiteur en rapport, en contact avec la chose qui en est l'objet ; contact qui l'expose à détériorer cette chose ; contact qui n'existerait pas s'il était demeuré dans la pure situation d'un tiers.

« Je suis dépositaire, locataire, commodataire, vous avez apporté chez moi votre chose, vous l'avez mise entre mes mains pour les garder, la travailler ou l'utiliser, je suis placé par vous en danger de le détériorer. En l'absence de ce contrat spécial, je n'aurais pas été chez vous l'endommager, je ne l'aurais pas rencontré sur mon passage. J'ai été bien plus exposé à vous nuire en raison du contrat intervenu. Arrière donc l'article 1382 et ne m'en parlez pas. Une position nouvelle m'a été créée relativement à la chose ou à la personne d'autrui par la volonté

commune de moi et de mon contractant. Laissez cette volonté seule en régir les conséquences.

« Lorsque le contrat contient expressément ou implicitement une clause qui limite la responsabilité des fautes en deçà des diligences définies par l'article 1382 : réintroduire l'article 1382 dans les rapports des parties, c'est violer le contrat, c'est rompre une condition sans laquelle le contractant n'aurait pas touché à la chose d'autrui. »

Il reste donc établi qu'en doctrine l'existence d'un contrat a pour résultat de substituer une responsabilité purement contractuelle à la responsabilité délictuelle, c'est-à-dire sur celle qui a la faute pour fondement. Nous verrons plus tard quel intérêt il y avait à établir ce principe.

SECTION II

LE BATIMENT A PLUSIEURS COPROPRIÉTAIRES

L'hypothèse peut se rencontrer fréquemment. Ce sont par exemple les cohéritiers, les membres d'une société civile propriétaires d'une maison qui s'écroule pendant l'indivision.

Nous avons deux cas à envisager.

Le premier : celui où un copropriétaire est victime de la ruine du bâtiment qu'il possède indivisément avec un autre. Nous passerons rapidement sur celui-là, car il n'y a pas de recours possible en vertu de l'article 1386. Les copropriétaires souffrent de la ruine,

mais ils n'ont en principe aucun recours à exercer l'un contre l'autre. Il faudrait pour cela que l'un des copropriétaires ait commis une faute personnelle et qu'elle ait été démontrée ; qu'il se soit par exemple opposé aux réparations ou n'ait pas jugé bon de les faire alors qu'il en avait reçu et accepté mandat de tous les autres. Mais c'est alors une simple application de l'article 1382 et l'article 1386 n'a rien à voir dans ce recours.

Le seul cas intéressant est celui où la victime blessée par la chute d'un bâtiment appartenant indivisément à deux copropriétaires par exemple, les poursuit tous les deux. Ils sont responsables en vertu de l'article 1386. Le sont-ils solidairement ? Ou bien la victime est-elle obligée de fractionner son recours ?

On s'est d'ailleurs demandé d'une façon générale : s'il y a responsabilité solidaire des co-auteurs du dommage et diverses opinions ont été émises.

Nulle part nous n'avons dans nos textes la disposition du Code civil allemand (art. 830-840), qui établit en termes exprès la solidarité entre les co-auteurs d'un même acte illicite. L'article 55 l'établit sans doute, mais en matière pénale seulement. Et quand nous voulons l'étendre aux délits et aux quasi-délits purement civils, nous nous heurtons à la règle posée par l'article 1202 : « La solidarité ne se présume point. » Pour l'admettre, nous aurions besoin d'une disposition expresse comme l'avait fait l'article 1774 pour les colocataires en matière d'incendie.

On avait répondu à cela que d'après une très ancienne jurisprudence, dont nous retrouvons les traces dans Beaumanoir et dans Pothier, les personnes qui avaient concouru à un même délit étaient solidairement tenues de le réparer. Cette jurisprudence s'inspirait d'ailleurs des principes du droit romain relatifs au dol, nettement indiqués au Digeste, livre IV, titre II, fragment 15 et titre III, fragment 17. L'omission dans le Code du même principe serait une inadvertance ; on a pensé que la matière relevait du droit pénal et était comprise dans l'article 55. On doit suppléer à cet oubli ; appliquer par analogie l'article 55 sans se soucier de l'article 1202. Quand ce dernier article édicte que la solidarité ne se présume point, il parle en matière conventionnelle et nous sommes ici en matière de solidarité légale.

Quel a été l'avis de la jurisprudence ?

Pendant longtemps, elle a appliqué le système dit de l'indivisibilité. Pour elle, le fait dommageable était indivisible ; on ne pouvait en répartir la responsabilité entre les co-auteurs. Par suite, les dommages-intérêts étaient dus invisiblement entre eux tous.

Ce système avait un inconvénient. La solidarité n'avait pas de raison d'être et les condamnations devaient être prononcées pour des parts distinctes dès qu'il était possible de distinguer la part de chaque auteur dès le dommage causé.

Aussi pour l'éviter, la jurisprudence en est-elle arrivée en fin de compte, à admettre purement et

simplement l'extension de l'article 55, en matière civile, la responsabilité solidaire des co-auteurs d'un délit ou quasi-délit.

A propos spécialement de l'article 1386, les auteurs Sourdat, Demolombe, Larombière s'accordent pour dire qu'*entre eux* les copropriétaires sont responsables proportionnellement à *leurs parts de propriété, pro dominicis partibus*. Sauf évidemment le cas où l'un d'eux offre de prouver qu'il y a faute de son copropriétaire qui a refusé par exemple de concourir aux frais d'entretien. La responsabilité de celui-ci sera surchargée.

Mais *vis-à-vis les tiers*, cette répartition proportionnelle à la propriété ou modifiée par la faute personnelle de l'un deux sera-t-elle maintenue ? Leur est-elle opposable ?

Demolombe et Larombière seuls, et encore parce qu'à leur avis il y a indivisibilité de la négligence, parce qu'il est impossible pour le tiers de déterminer la part de responsabilité qui doit incomber à chacun des copropriétaires, concluent, le premier, qu'il y a obligation *in solidum* de réparer le dommage, le second qu'il y a solidarité.

Nous avons deux arrêts seulement pour nous faire une opinion sur les tendances qu'a manifestées la jurisprudence en pareille matière ?

Au point de vue de la *contribution* c'est-à-dire de la répartition définitive des dommages-intérêts entre les co-auteurs le premier du 25 mai 1892 (1) ne se

1. Toulouse. D. 1893. 2. 14. S. 1892. 2. 221.

prononce point et se borne à dire « sauf le recours des copropriétaires entre eux ». Mais sur quelles bases se fera ce recours et dans quelles proportions ? Voilà ce que l'arrêt n'indique point. Le second du 21 mai 1855 (1) est au contraire fort explicite. Il s'agissait d'un mur mitoyen qui, faute d'entretien, s'était écroulé.

La Cour de Lyon a jugé : que « Missal étant copropriétaire avec Valluys d'un mur dont la chute a causé l'accident doit participer avec lui à sa réparation, (de l'accident) mais chacun d'eux n'y doit contribuer que dans la mesure de sa faute. Qu'en outre de la faute commune d'avoir laissé subsister un mur menaçant pour la sûreté des personnes, Valluys a commis la faute plus grave de n'avoir pas tenu fermé le passage où l'accident eut lieu, qu'il suit de là que la plus grande partie de l'indemnité doit être à sa charge » ; condamne Missal à rembourser 400 fr. à Valluys.

Il ressort de ces considérants : que la répartition entre les co-auteurs des dommages-intérêts à payer aux victimes se fait *proportionnellement à la faute* ; que la faute personnelle de l'un d'eux a pour effet d'aggraver la responsabilité et de décharger son copropriétaire.

Il y a lieu d'approuver la seconde solution, application normale de l'article 1382, mais la première nous paraît inadmissible.

1. C. Lyon. D. 1856. 2. 35.

Remarquons tout d'abord qu'au moment où intervient l'arrêt de la Cour de Lyon, la jurisprudence juge à peu près unanimement que le fondement de l'article 1386 est une présomption de faute susceptible de preuve contraire. Il pouvait donc paraître naturel à cette époque de prendre la faute comme « unité de mesure » pour ainsi dire, dans la répartition proportionnelle de la responsabilité. Mais depuis que cette responsabilité tend, par suite d'une appréciation, à devenir une responsabilité *ob rem*, cette façon de répartir la responsabilité a perdu toute raison d'être. Si le fondement de l'article, 1386 n'est pas la faute démontrée, pourquoi répartir la responsabilité proportionnellement à la faute ?

Ce principe n'est d'ailleurs pas suffisant pour mettre à même de faire toutes les répartitions de responsabilité. Il y avait défaut d'entretien dans l'hypothèse soumise à la Cour ; on pouvait donc l'appliquer. Mais supposons un vice de construction. Supposons deux personnes acheteuses l'une pour un tiers, l'autre pour deux tiers de la propriété d'une maison.

Toutes deux ignorent de bonne foi qu'elle est affectée d'un vice de construction ; quelle serait alors la base de répartition ? Il n'y a faute ni de l'un, ni de l'autre. On serait donc bien obligé d'adopter dans ce cas-là la règle admise par la doctrine, puisqu'elle est la seule possible. Elle est d'autant plus légitime que c'est celle adoptée par la loi au cas de reconstruction d'un mur mitoyen (art. 655). Elle est

plus simple, elle a le mérite d'être applicable à toutes les hypothèses, et enfin de satisfaire l'équité. Car s'il y avait faute personnelle d'un copropriétaire, en recourant contre lui par l'article 1382, son copropriétaire aurait le moyen de rétablir, conformément au droit et à l'équité, l'équilibre que la simple application de notre règle aurait déplacé. La jurisprudence n'a pas eu l'occasion depuis de se prononcer sur une hypothèse semblable, on est en droit de présumer que ce serait là certainement le principe dont elle voudrait s'inspirer.

Au point de vue de l'*obligation* de chaque copropriétaire vis-à-vis les biens, qu'a-t-elle résolu ? Y a-t-il solidarité entre les co-auteurs du dommage, entre les copropriétaires ?

Non, répond implicitement l'arrêt de 1855. Il se borne à régler la contribution, c'est donc que l'obligation elle aussi doit se répartir sur les mêmes bases. Le copropriétaire est responsable de la mesure de sa faute, dit-il. Il édicte la règle d'une façon générale, c'est dans la mesure de sa faute que le propriétaire sera aussi sujet à recours de la part du tiers disait l'arrêt ; mais il n'a point à faire l'avance de la part de son voisin.

Oui, il y a solidarité, répond au contraire l'arrêt de 1892. « Attendu que les copropriétaires d'un mur mitoyen sont fictivement et indivisément propriétaires de toutes les parties intégrantes de ce mur et que s'il résulte de l'écroulement de ce mur par suite du défaut d'entretien ou du vice de construction des

dommages pour autrui, chacun des copropriétaires du mur mitoyen en est tenu envers les tiers solidai-
rement et pour le tout, sauf recours des coproprié-
taires entre eux ; qu'on invoquerait en vain les princi-
pes de l'article 655 qui sont ici sans application ».

Cette fois l'arrêt est formel, il y a bien solidarité. Le considérant prend la peine d'écarter expressé-
ment l'article 655 qui ne l'admettait pas. On peut
donc conclure que, malgré les objections des textes,
et pour accorder à la victime un surcroît de garan-
tie, la jurisprudence, suivant en ceci la règle géné-
rale, rend les copropriétaires d'un bâtiment solidai-
rement responsables à l'égard des tiers, du dommage
causé par sa ruine.

SECTION II

SUR LE BATIMENT. — UN NU PROPRIÉTAIRE EST EN CONCURRENCE AVEC UN USUFRUITIER

Le bâtiment dont la ruine, a causé le dommage est
soumis à un usufruit. La coexistence sur une même
chose de deux droits réels n'est-elle pas de nature à
causer des déplacements de responsabilité ou
simplement des recours en garantie ?

Il nous faut décomposer, pour envisager successi-
vement les cas où la victime de la ruine est un tiers
et celui où l'usufruitier a souffert en personne le
dommage et recourt contre le nu propriétaire.

*
**

§ I

*Des tiers sont lésés par la ruine d'un bâtiment
soumis à un usufruit*

Ecartons tout d'abord une objection qui vient tout naturellement à l'esprit. Nous avons admis comme une cause d'exonération le fait que le bâtiment n'était pas sous la garde du propriétaire. On a ainsi reconnu qu'il était déchargé de toute responsabilité quand la maison était encore aux mains de l'architecte et des ouvriers, quand la commune propriétaire d'un bâtiment classé parmi les monuments historiques se voyait ainsi retirer tout moyen d'action sur son bien. N'y a-t-il pas analogie avec notre hypothèse actuelle et ne doit-on pas d'emblée déclarer le nu-propriétaire exonéré de toute responsabilité, en disant que l'usufruit lui enlève la garde et la possession de son immeuble ?

Il est facile de répondre. Il n'y a en effet aucune analogie entre la situation actuelle et le cas auquel on veut l'identifier au point de vue des conséquences. Sans doute dans les deux cas la possession « de fait » n'appartient pas aux propriétaires, mais c'est là leur seul point de commun. Mais la situation juridique du propriétaire dont le bâtiment est soumis à un usufruit et celle du propriétaire qui n'a pas son bâti-

ment sous sa garde diffèrent essentiellement. D'abord le nu-propriétaire a le droit de faire les grosses réparations ; la loi lui en impose même l'obligation, quoique cette obligation manque de contrainte, la doctrine et la jurisprudence s'accordant à la refuser contre lui. Puis l'usufruitier garde à sa charge les réparations d'entretien, dites usufruituaires ; elles font partie de son obligation de jouir en bon père de famille et le nu-propriétaire peut le contraindre à les exécuter. Ces différences sont capitales ; ils s'ensuit qu'elles doivent différencier complètement les deux cas auxquels elles s'appliquent. Le nu-propriétaire conserve des moyens d'action partie directs, partie indirects sur son bâtiment. Pour certaines, s'il ne les exerce pas en personne, il les exerce du moins par l'intermédiaire de son usufruitier sur lequel il peut exercer une contrainte. Il a donc bien son immeuble sous sa garde, il ne peut donc invoquer à son profit cette cause d'exonération.

Notons aussi que, sur le point qui nous occupe, nous ne trouverons rien dans le Code. L'article 617 prévoit bien que ni le nu-propriétaire, ni l'usufruitier ne sont tenus de relever ce qui est tombé par vétusté, mais il ne répartit point entre eux les charges de la responsabilité en cas de dommage causé par la ruine. Il n'y a enfin aucune jurisprudence sur la question. Jamais le cas ne s'est présenté devant elle ; jamais elle n'a eu l'occasion d'énoncer un principe sur lequel nous puissions nous régler. Pour raison-

ner et solutionner, nous nous inspirerons donc de ces deux données seulement : le fondement de l'article 1386 et la nature juridique de l'usufruit.

Cela dit, notre principe est celui-ci : le nu propriétaire reste toujours responsable.

Les tiers ne connaissent que lui, n'ont affaire qu'à lui quand il s'agit de la propriété du bâtiment. L'article 1386 parle du propriétaire sans faire de distinction et l'on ne voit pas de motif pour le dégager de sa responsabilité, parce qu'il existe un droit d'usufruit sur l'édifice. Cette circonstance ne peut amener qu'un résultat : c'est dans les cas où la ruine est arrivée par une faute de l'usufruitier de donner au nu propriétaire un recours contre lui. Il nous suffira donc pour rester dans la vérité d'apporter à notre principe ce tempérament : « sauf son recours contre l'usufruitier s'il y a lieu ».

Entrons dans le détail et distinguons suivant les causes qui ont amené la ruine. Nous passerons ne revue les diverses applications de principe que nous venons de poser et les résultats qu'il donne :

1^o La ruine provient d'une cause (vice de construction ou défaut d'entretien) *antérieure à l'ouverture de l'usufruit*. La victime ou l'usufruitier en ont fait la preuve.

Le nu propriétaire est responsable. La naissance d'un droit d'usufruit sur son édifice lui en a enlevé la jouissance, mais n'a pu le décharger de la responsabilité qui lui incombe à titre de propriétaire.

D'autre part, il ne peut avoir de recours contre

l'usufruitier, puisque celui-ci n'est pour rien dans le dommage ; la cause de la ruine était née à un moment où son droit n'existait pas encore.

Sans doute du jour de l'usufruit le nu propriétaire a perdu le droit d'abattre le bâtiment. Mais si cette façon de faire cesser le danger de la ruine lui est interdite, il avait un autre moyen à sa disposition : c'était de faire les réparations nécessaires ; c'était de consolider. Toullier admet un moyen de dégager sa responsabilité : une sommation à l'usufruitier de consentir à la démolition de son édifice, faute de quoi il demeurerait responsable des dommages que dans la suite il pourrait causer soit aux voisins, soit au propriétaire lui-même.

Nous ne pouvons admettre cette façon cavalière de se soustraire à la responsabilité de l'article 1386 ; elle frappe le propriétaire, il n'y a pour lui aucun moyen d'y échapper en dehors des causes d'exonération prévues au chapitre précédent. L'utilité de la sommation pourrait donc être seulement de donner au propriétaire un recours contre l'usufruitier en faute. La sommation établira la faute de l'usufruitier dont l'obstination a empêché le propriétaire de prévenir la ruine en abattant l'édifice, et justifiera un recours contre lui. Mais le nu propriétaire n'en répond pas moins entièrement vis-à-vis des tiers du vice de construction ou du défaut d'entretien dans lesquels l'usufruitier n'est pour rien.

2° *La cause de la ruine est postérieure à l'ouver-*

ture de l'usufruit. Le nu propriétaire est responsable.

Mais il est des réparations mises par la loi à la charge de l'usufruitier, celles d'entretien. Quand donc le propriétaire aura démontré que la ruine provient d'un défaut d'entretien imputable à l'usufruitier, qu'il y a faute de l'usufruitier, il aura contre lui un recours fondé sur l'article 1382. Deux points sont à démontrer par lui : que la ruine provient d'un défaut d'entretien, que cet entretien rentrait dans les obligations de l'usufruitier aux termes de l'article 606.

C'est dans ce cas seulement que l'on devra autoriser le recours du nu propriétaire. On ne peut lui en donner un quand la ruine provient du défaut de grosses réparations. Elles sont à la charge du nu propriétaire lui-même. Nonseulement elles n'incombent pas à l'usufruitier, mais on ne lui donne même pas le droit de contraindre son nu propriétaire à les faire. Il n'y a donc de sa part aucune faute qui puisse autoriser un recours contre lui. Mais il est vrai que dans ce cas le recours est parfaitement justifié, l'usufruitier a manqué à ses obligations.

On pourrait cependant concevoir des cas où la ruine est survenue faute de grosses réparations incombant exclusivement au nu propriétaire et où cependant un recours sera possible. Il faut supposer que, par exemple, l'usufruitier s'est refusé à laisser faire les réparations que le propriétaire jugeait indispensables et urgentes. Par la faute de l'usufruitier,

l'intervention du tribunal auquel le propriétaire va recourir est devenue nécessaire ; pendant que l'instance était pendante, la ruine est survenue. Ou bien l'usufruitier connaissait l'état ruineux du bâtiment, le danger qu'il présentait et il a négligé d'en avertir le propriétaire. Dans tous ces cas, un recours sera possible contre lui en vertu de l'article 1382. Mais c'est au nu propriétaire à faire la preuve de cette faute.

3° La responsabilité directe du nu propriétaire vis-à-vis les *tiers* a lieu sans préjudice des *contrats particuliers survenus entre ceux-ci et l'usufruitier*. Dans ce cas, deux responsabilités subsistent côte à côte, différentes dans leurs fondements et dans leurs effets. Les locataires de l'usufruitier sont des tiers pour le nu propriétaire, ils ont donc contre lui une action en vertu de l'article 1386. Mais ils ont aussi un contrat avec l'usufruitier dont ils peuvent exiger l'exécution. Contre lui ils recourront en vertu de leur contrat pour demander la libre jouissance à laquelle ils ont droit et une indemnité pour le dommage qui leur est causé par les vices de la chose louée. Deux chefs de recours sont donc à leur disposition. Ils ne sont pas dirigés contre la même personne ; bien plus ils ne portent pas sur le même objet.

Par l'article 1386, ils demanderont au propriétaire réparation du dommage causé par la ruine de son bâtiment ; par l'action du contrat, ils demanderont une jouissance paisible et faute de quoi des dommages-intérêts. Différents par leurs sujets et par leur

objet les deux recours pourront donc être cumulative-
ment intentés par les locataires, ou autres contrac-
tants, de l'usufruitier.

§ 2. — *Le tiers lésé par la ruine du bâtiment
est l'usufruitier lui-même*

Voici maintenant un bâtiment qui s'écroule sur
l'usufruitier. Les conditions de responsabilité n'en
seront-elles pas modifiées.

Sur ce point non plus aucun renseignement du
Code, aucune indication de la jurisprudence à la-
quelle pareille espèce n'a jamais été soumise, les
usufruitiers veillant en général à ce que l'édifice dont
ils jouissent soit en parfait état.

Les auteurs se divisent sur le système à adopter.

Pour M. Demolombe « comme il n'y a entre l'usu-
fruitier et le nu propriétaire aucune relation con-
tractuelle, que le propriétaire est seulement tenu de
le laisser jouir, sans pouvoir être contraint de faire
les grosses réparations, ce serait à l'usufruitier de
les faire lui-même, s'il voulait se garantir du dom-
mage qui pourrait résulter de l'écroulement de la
maison ».

Pour Larombière, « comme l'usufruitier prend les
choses en l'état où elles sont et que le propriétaire
est seulement tenu de le laisser jouir, c'est à lui de
prendre ses précautions et de pourvoir aux frais de

réparations et reconstructions, sauf à s'en faire rendre compte à la fin de l'usufruit sans qu'il puisse poursuivre le propriétaire en vertu de l'article 1386 ».

Nous ne pouvons adopter ces deux opinions. De quel droit en effet édicter cette mesure d'ostracisme contre l'usufruitier et lui refuser le bénéfice de l'article 1386 ? Il n'y a entre lui et le nu propriétaire aucune relation contractuelle ; l'un et l'autre ont un droit sur un même bâtiment, mais sur ce bâtiment leurs droits coexistent indépendants. L'un est tenu de laisser jouir l'autre ; en quoi cela doit-il modifier sa responsabilité ? Il est vrai que l'usufruitier prend la charge des réparations d'entretien et que tout manquement de sa part à cette obligation autorisera un recours du propriétaire contre lui ; mais ce propriétaire n'est pas déchargé pour cela, cette exception faite, à tous les autres points de vue, l'usufruitier est un tiers pour lui. Nous n'avons aucune raison d'établir une distinction que l'article 1386 ne fait pas. Ces auteurs en arrivent à contraindre l'usufruitier à faire (sauf répétition) toutes les réparations que nécessitent l'état du bâtiment, y compris les grosses. Le résultat est étrange. Ce serait contraindre indirectement l'usufruitier à faire les grosses réparations qui ne lui incombent point ; alors qu'on ne pourrait y contraindre le nu propriétaire qui, cependant, les a réellement à sa charge.

Nous appliquons quant à nous, le même principe.

Le propriétaire est toujours responsable. Seulement dans certains cas, quand il y aura faute de la victime, le nu propriétaire pourra, suivant les règles ordinaires, invoquer à son profit cette cause d'exonération et même parfois avoir à son tour un recours à exercer contre elle.

Passons donc en revue les différentes causes de ruine, et examinons en même temps quels résultats donne l'application du principe que nous proposons.

1° *La cause de la ruine est un vice de construction.* Le nu propriétaire en est responsable envers l'usufruitier pour les mêmes raisons qu'envers les tiers ; c'est l'avis de Sourdat et de Toullier. L'article 1386 ne fait aucune distinction ; il n'est pas de raison pour laquelle on puisse décharger le propriétaire, quand son bâtiment est soumis à un droit d'usufruit, quand la victime de la ruine est précisément celui y était le plus exposé ;

2° *La cause de la ruine est un défaut d'entretien antérieur à l'ouverture de l'usufruit.* Le nu propriétaire est responsable vis-à-vis de l'usufruitier.

Dans un cas cependant il pourra être déchargé. Si l'état des lieux que l'usufruitier est obligé de faire à son entrée en jouissance en présence du propriétaire constate la ruine imminente de l'édifice, son état de délabrement ; et si nonobstant, l'usufruitier commet l'imprudence d'y habiter, d'y placer du mobilier, il y a faute de sa part, elle exonère le propriétaire de toute responsabilité.

Vainement l'usufruitier alléguerait-il qu'il était obligé de prendre les choses en état ; qu'il ne pouvait forcer le nu-propiétaire à y faire des réparations nécessaires. Mais de ce que son usufruit est né dans des conditions inutilisables pour lui, il ne s'ensuit pas qu'il puisse s'en prendre au propriétaire si au mépris de toute prudence, il a voulu se servir d'un bâtiment dangereux. S'il voulait l'utiliser, il devait se résoudre à faire les frais d'une remise à neuf ; il a eu l'imprudence de l'utiliser tel quel, le propriétaire est déchargé par sa faute de toute responsabilité.

3° *Le défaut d'entretien cause de la ruine est postérieur à l'ouverture de l'usufruit.* Toullier et Sourdat s'accordent à dire que l'usufruitier ne saurait rien réclamer au nu propriétaire ; c'est ce dernier au contraire qui pourrait lui demander une indemnité.

Il faudrait à notre avis, faire encore une sous distinction. Notre principe est que le nu propriétaire est responsable, sauf le cas de faute de l'usufruitier. Or, quand la ruine survient par un défaut d'entretien postérieur à l'ouverture de l'usufruit, il ne nous semble pas qu'il y ait toujours faute de l'usufruitier.

Il n'y a *pas* faute de sa part quand la cause de la ruine est le défaut de *grosses réparations* mises par l'article 606 à la charge de l'exclusive du nu propriétaire, et dont il ne peut même pas exiger l'exécution (celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des murs de soutènement et de la clôture aussi en entier).

Il y a *faute* de sa part si la cause de la ruine est le

défaut de *réparations d'entretien*, de réparations *usufruituaires* qui lui incombait ; et cela les comprend toutes, hormis les quelques-unes limitativement énumérées dans l'article 606. Dans ce cas, mais dans ce cas seulement, il y a faute de sa part et le propriétaire doit être exonéré.

De plus, nous n'admettons même pas que même quand il y a faute de l'usufruitier, le propriétaire exonéré puisse se retourner contre lui en dommages-intérêts. La faute de l'usufruitier est suffisante pour décharger le propriétaire de sa responsabilité, elle ne l'est pas pour fonder un recours contre lui ; car le nu propriétaire avait le droit d'exiger les réparations d'entretien, il pouvait l'y contraindre, il est donc équitable qu'il supporte les conséquences de sa négligence. Aussi, même dans ce cas, il doit être privé de tout recours contre l'usufruitier.

SECTION III

LE PROPRIÉTAIRE DU BATIMENT A FAIT UN CONTRAT DE LOUAGE DE SERVICES AVEC LA VICTIME

Nous n'avons pas à envisager le cas où l'ouvrier ou l'entrepreneur sont poursuivis comme auteurs du dommage causé par la ruine d'un bâtiment. Ils peuvent l'être sans doute, mais en vertu de l'article 1382 comme ayant causé la ruine par une faute personnelle. Ce n'est plus le cas prévu par l'article 1386 du

propriétaire poursuivi pour ruine du bâtiment arrivé par vice de construction ; c'est celui, prévu par l'article 1382, de l'ouvrier, répondant comme toute autre personne du dommage causé à autrui par sa faute.

Il arrive au contraire fréquemment « et ici nous tombons sous le coup de l'article 1386 » que le propriétaire du bâtiment et la victime de la ruine sont liés par un contrat de louage de services. C'est un ouvrier, un domestique, ou d'une façon plus générale un préposé qui est blessé et qui recourt contre la même personne à la fois patron et propriétaire du bâtiment, cause du dommage.

Dans la plupart de ces cas, la question ne se pose pas de savoir comment s'applique l'article 1386. En voici la raison. La loi du 9 avril 1898 a en effet créé un régime spécial pour les accidents de travail industriel. Ces accidents comprennent précisément ceux que cause la ruine du bâtiment ou des choses qui y sont incorporées. Quand le tiers sera un ouvrier lésé par un accident arrivé à sa personne, quand il aura loué ses services à un patron dont le bâtiment lui aura causé, en s'écroulant, une blessure, il invoquera cette loi d'exception. Elle lui est éminemment favorable. En le dispensant de toute preuve, elle met à la charge du patron tous les accidents, même ceux dus à la force majeure ou à une cause inconnue et n'admet comme cause d'exonération que la faute volontaire de la victime.

Pour le louage du travail industriel, la loi de 1898 a eu précisément pour but de supplanter dans la

plupart des cas l'article 1386, de se substituer à lui. Dans ces cas-là, il n'y a donc pas à étudier l'application de l'article 1386.

Mais la ruine du bâtiment peut causer un dommage non plus à la personne de l'ouvrier, mais à sa chose et nous ne sommes déjà plus dans le domaine de la loi de 1898. Puis ce régime spécial ne s'applique point à toutes les industries ; quoique la loi du 17 juillet 1905 ait permis à tout employeur non assujetti de s'en étendre le bénéfice. Enfin la victime peut avoir loué ses services à un patron qui ne fait aucun genre d'industrie, à un rentier, par exemple. Il a été bien stipulé que les domestiques restaient en dehors de la loi.

Pour tous ceux-là, la question subsiste et garde tout son intérêt.

Comment vont-ils recourir contre le patron propriétaire du bâtiment ? Est-ce en vertu de leur contrat de louage ou de l'article 1386 ?

Avant de répondre, il est utile d'établir quelle utilité il y aurait à faire cette distinction, quelles différences séparerait les deux recours. Les voici.

Par l'article 1386, la réparation du dommage est plus complète. S'il y a responsabilité contractuelle en effet le patron de bonne foi n'est responsable que des dommages prévus ou qu'on a pu prévoir. Si l'on recourt contre lui par l'article 1386, pour ceux qui y voient une responsabilité fondée sur la faute, il y a responsabilité délictuelle et le patron même de bonne foi est responsable, qu'ils aient pu ou non être pré-

vus, de tous les dommages qui sont la suite directe et immédiate de la ruine, (articles 1150-1151 du Code civil); ou l'on y voit une responsabilité *ob rem*, et la réparation intégrale est le principe de la responsabilité objective. De toute façon il y a donc réparation plus complète par l'article 1386.

S'il y a responsabilité contractuelle l'employé peut par une simple convention annexe de son contrat de louage avoir pris à sa charge tous les risques de ruine et avoir renoncé d'avance à tout recours de ce chef contre son patron. La convention par laquelle les parties voudraient réglementer les conséquences pécuniaires des faits délictueux ou quasi-délictueux qu'elles commettront a besoin d'emprunter la forme transactionnelle. Un écrit par exemple est indispensable et la transaction du mineur est soumise à des formalités particulières (1). Et si l'on admet que la responsabilité de l'article 1386 est objective, la con-

1. C'est le point qu'ont mis en relief les considérants d'un arrêt du 8 janvier 1887 que nous rapportons.

« Attendu sans doute que les parties peuvent en contractant stipuler que certains risques seront à la charge de tel ou tel contractant; que c'est là une convention parfaitement licite, qu'ainsi le patron peut se faire l'assureur de ses propres ouvriers, mais que les parties ne peuvent réglementer d'avance les conséquences pécuniaires des fautes qu'elles commettront, tout ce qui constitue une faute présentant nécessairement le caractère délictueux ou quasi-délictueux, qu'autant que cette réglementation se fait à raison de ce caractère sous la forme transactionnelle; mais que la transaction exige un écrit, la transaction faite entre le patron et l'ouvrier

vention est impuissante à l'écarter et l'existence d'un contrat antérieur n'empêche point de l'invoquer.

Cela dit, on peut répondre que, malgré son contrat, l'employé lésé par la ruine d'un bâtiment doit recourir contre le patron propriétaire en vertu de l'article 1386. La raison en est simple : c'est que le contrat n'a point réglé cette matière. Il a déterminé deux obligations ; l'une de l'employé : fournir ses services ; l'autre du patron : lui donner le prix du louage ; mais n'a point prévu les risques survenant au cours du contrat. On a essayé autrefois, pour en tirer un intérêt au point de vue de la preuve, de dire qu'il y avait responsabilité quasi-contractuelle du patron qui s'engageait à ne pas nuire à son employé, mais cette théorie est aujourd'hui définitivement abandonnée ; c'est ajouter au contrat du louage de services, c'est en fausser l'esprit. Il ne prévoit point, ne régleme donc pas la question des accidents ou du dommage survenus au cours du travail. Ils doivent rester sous le coup des règles générales. Sans doute le contrat doit avoir pour résultat de substituer la responsabilité contractuelle à la responsabilité délictuelle, mais relativement à l'objet seul du contrat. Pour que la victime puisse demander réparation par l'action issue du contrat, il faudrait que le dommage ait été causé par inexécution de la convention ; or comme

pour prévenir une contestation à naître et portant sur l'intérêt civil du délit n'empêchant pas d'ailleurs l'action du **ministère public**.

nous venons de le dire, le dommage causé au cours de louage par la ruine du bâtiment n'a pas fait l'objet du contrat, le propriétaire patron s'est engagé à payer un salaire et non à préserver l'ouvrier de tout accident. La victime ne pourra donc agir en s'appuyant sur un contrat qui n'a été nullement violé ; son recours reste donc sous le droit commun.

Aussi la jurisprudence admet-elle toujours en pareil cas le recours de l'employé, victime en vertu de l'article 1386 (8 janvier 1887, 19 avril 1887, 21 mars 1896, 5 janvier 1907, 23 janvier 1908). Pour elle, le recours de l'employé contre son patron propriétaire du bâtiment est assimilé au recours d'un tiers contre un propriétaire qui lui est complètement étranger. Relativement à cette action, le contrat est considéré comme n'existant pas.

Un arrêt a cependant un jour tiré de l'existence du contrat une conséquence intéressante par l'employé.

« Considérant disait-il (8 janvier 1887) que la faute commise dans les rapports entre les parties contractantes doit s'apprécier plus strictement que celle commise au préjudice d'une autre personne avec laquelle elle n'est liée par aucune convention ; que la faute contractuelle diffère de la faute aquilienne en ce qu'elle doit être plus facilement admise par le juge. »

En somme l'arrêt, qui se basait seulement sur les articles 1382 à 1386, ne se souciait du contrat que pour

se montrer plus sévère dans l'appréciation de la faute.

Remarquons d'abord la contradiction de l'arrêt qui condamne d'après les articles 1832 et 1836 : responsabilité délictuelle, et fait ensuite intervenir le contrat : responsabilité contractuelle, mélangeant ainsi l'une et l'autre à propos du même fait.

Mais notons surtout que ce considérant bouleverse toutes les notions admises jusqu'ici entre la faute contractuelle et la faute délictuelle. Le contraire était généralement reconnu. En matière contractuelle, la faute n'étant prise en considération qu'autant qu'elle présentait un certain caractère de gravité ; au contraire en matière délictuelle on devait tenir compte de la faute la plus légère. L'arrêt est vraiment mal venu pour battre en brèche cette distinction, lui qui parle de la faute aquilienne. Il semble faire appel aux théories romaines. Et précisément en droit romain, c'est la distinction indiquée plus haut comme courante qui était admise. *In lege aquilia et culpa levissima venit*. Livre XLIV, titre IX, fragment 2. Et cette distinction est l'antithèse complète de celle adoptée par l'arrêt. Dès lors on ne s'explique pas pourquoi l'arrêt parle de faute aquilienne lui qui en donne une conception absolument opposée à la conception romaine.

D'ailleurs une autre théorie reconnaît aujourd'hui

1. Moulin. S. 1887. 2. 173. — Cass., civ. S. 1887. 1. 217. — C. Nancy. D. 1896. 2. 518. — C. Nancy. S. 1907. 1. 184.

qu'il n'y a pas de différence entre ces deux responsabilités quant à l'appréciation de la gravité des fautes. Elle résulte d'une confusion entre l'étendue de l'obligation et la gravité de la faute ; tout manquement à une obligation si léger soit-il, constitue une faute ; il reste seulement à bien délimiter la mesure de l'obligation. En réalité la différence entre ces deux catégories d'obligations résulte de la nature de leur objet. Les obligations légales sont négatives, la loi nous ordonne des abstentions, pour peu qu'on agisse, il y a faute. Les obligations conventionnelles sont positives au contraire, ce sont des obligations de faire, susceptibles de plus ou moins où la faute est au contraire soumise à une appréciation plus délicate.

Cependant même dans cette théorie, le considérant de l'arrêt de 1887 est également sujet à la critique. L'obligation légale du patron est négative, l'obligation de ne pas nuire qu'on voudrait voir passée dans le contrat l'est aussi. Il est donc impossible même dans cette théorie que l'on apprécie plus sévèrement la faute du patron, parce qu'il est tenu contractuellement.

La tentative de distinction faite par cet arrêt ne s'est point renouvelée. On peut donc sans scrupule n'en tenir aucun compte. En résumé, quand la ruine du bâtiment lèse un employé du patron propriétaire, les tribunaux se bornent à une application pure et simple de l'article 1386.

SECTION IV

LE PROPRIÉTAIRE A LOUÉ SON BATIMENT

Le locataire est plus que tout autre exposé à souffrir de la ruine du bâtiment qu'il occupe. Le dommage qu'il éprouvera sera d'autant plus important qu'il y a son domicile. Non seulement sa personne, celles des membres de sa famille peuvent être atteintes mais encore son mobilier, sa clientèle s'il est commerçant ; tout cela demande réparation. Or, de par son contrat, le propriétaire du bâtiment est tenu de procurer au preneur la libre et paisible jouissance pendant la durée du bail, il lui doit garantie des vices (art 1719 à 1721). Par cet article, comme par l'article 1386, le locataire a donc moyen de s'en prendre au propriétaire bailleur.

La question se pose naturellement de savoir d'abord quel intérêt il a à recourir par l'un plutôt que par l'autre ; ensuite quel recours de sa part autorise la jurisprudence.

Il est certain que par l'article 1386, le locataire à un recours plus complet, et qu'à différents points de vue il sera plus sérieusement garanti par cet article. Examinons-les successivement.

Comme nous le verrons en étudiant la force de la présomption de l'article 1386 et comme nous pouvons en préjuger par les causes d'exonération que nous avons limitativement déterminées, une fois que le vice

de construction ou le défaut d'entretien est démontré contre le propriétaire ; celui-ci est fatalement responsable. Peu importe qu'il y ait ou non faute de sa part ; qu'il ait connu ou non l'état dangereux de son immeuble, il est responsable. Et que l'on admette la présomption irréfragable de faute ou la responsabilité *ob rem*, le résultat est le même.

Si l'on recourt au contraire contre le propriétaire bailleur en vertu des articles 1719 et 1721, il faut bien démontrer « le vice ou défaut de la chose louée qui en empêche le louage » et d'où a pu résulter « quelque perte pour le preneur », mais le propriétaire n'est pas également responsable de tous ceux qui affectent la chose. Le bailleur répond en effet des vices cachés « même quand il ne les a pas connus lors du bail » ; pour ceux-là il ne peut invoquer à sa décharge son ignorance ou sa bonne foi, son absence de fautes. Si la cause du vice et le vice lui-même sont postérieurs à la location, il en répond également ; car son obligation de procurer la jouissance est successive, mais plus dans les mêmes conditions. Le locataire occupe les lieux, le propriétaire ne peut plus les visiter, il n'est plus à même de constater les défauts qui peuvent naître ; le locataire peut ne pas s'en rendre compte et ne pas avertir son bailleur. Le bailleur a dès lors la faculté de rejeter la responsabilité de ces vices en démontrant que de bonne foi, sans faute de sa part, il pouvait les ignorer ; qu'il a pris toutes les précautions. Des vices nés postérieurement à la location, le bailleur peut donc en vertu de son contrat, n'être

pas responsable (1). Dans les deux recours, c'est bien au preneur à faire la preuve des vices de la chose louée mais dans un cas : vice postérieur, le bailleur peut s'exonérer en faisant la preuve contraire.

D'après l'article 1721, le bailleur est responsable de tous les vices qui empêchent l'usage, mais non théoriquement de ceux qui rendent l'usage moins commode.

D'après l'article 1386, le propriétaire est responsable de tout dommage causé par un vice, si insignifiant que soit ce dernier. L'appréciation du vice est donc plus rigoureuse, plus sévère.

Il faut reconnaître qu'en pratique cet intérêt est minime. La jurisprudence interprète comme impossible l'usage de la chose louée, toutes les fois qu'il a un inconvénient sérieux, et grâce à ce tempérament que n'autorisent point les textes, on arrive à atténuer considérablement la différence que nous signalons.

Elle subsiste au contraire dans toute sa plénitude au point de vue de l'étendue dans la réparation du dommage.

1. Cette différence est consacrée par un arrêt du 17 janvier 1905. La Cour qui se prononçait pour la responsabilité contractuelle disait : « qu'en admettant l'état de délabrement du scellement, il n'est pas démontré qu'il procédait d'un état de vétusté ou d'une autre cause dont le propriétaire aurait pu avoir connaissance et à laquelle il aurait eu le devoir de remédier en dehors de toute réclamation de ses locataires. »

Pour un vice dont la cause est postérieure à la location, le propriétaire n'est donc responsable que si le locataire l'en a averti. Le locataire a omis de le faire, le propriétaire l'ignore de bonne foi, sans faute de sa part il n'est pas responsable.

S'il y a responsabilité contractuelle le bailleur de bonne foi n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir.

S'il y a responsabilité en vertu de l'article 1386, le propriétaire même de bonne foi est responsable de tous les dommages causés qu'ils aient été prévus ou non, qu'on ait pu les prévoir ou non, pourvu qu'ils soient la suite immédiate et directe de la ruine. On écarte ainsi pour cette responsabilité le système de réparations graduées établi par les articles 1150 à 1151 pour la faute dans les contrats.

En résumé aux points de vue suivants : Etendue de l'obligation du propriétaire, rigueur dans l'appréciation du vice, étendue de la réparation du dommage, le locataire victime a intérêt à invoquer l'article 1386 ; le propriétaire bailleur a intérêt à exciper de son contrat, d'après lequel il est moins rigoureusement tenu.

Les auteurs sont partagés sur la question. Toullier et Sourdat (1) en font une application de l'article 1386. D'après Demolombe (2), Laurent (3), Larombière (4), Aubry et Rau, la responsabilité de l'article 1386 ne s'applique qu'à l'égard des passants et des voisins. Quant aux locataires « la garantie qui leur est due résulte du contrat de louage », « la réparation doit être appréciée d'après les principes qui le régissent.

Qu'ont jugé les tribunaux ?

1. N° 1458.

2. N° 639.

3. N° 644.

4. Sur l'article 1386, n° 3.

D'une façon générale, on peut dire qu'ils ne se prononcent point en termes explicites.

La Cour de Paris, 5 juillet 1871 (1), a bien déclaré le propriétaire responsable, l'accident n'ayant d'autre cause que le mauvais état des dalles fermant la fosse et dont il avait négligé la réparation, mais elle n'a pas indiqué si cette responsabilité était fondée sur la loi ou sur le contrat.

Dans plusieurs autres arrêts elle a condamné le propriétaire en vertu de l'article 1386, mais elle ne paraît pas se douter qu'il y a à choisir entre deux responsabilités et les considérants de l'arrêt précité du 25 mai 1892 par exemple n'excluent qu'implicitement la responsabilité du contrat.

Le 17 avril 1896 (2), la Cour de Paris jugeant que la Société propriétaire des Immeubles est en faute pour avoir installé en son immeuble et mis à la disposition « de ses habitants », un ascenseur dont la ruine avait causé le dommage visé cependant les locataires, mais ne soulève pas encore la question.

La Cour de Nancy (3) le 10 novembre 1900, avait l'occasion de la trancher. Le tribunal de première instance avait condamné le propriétaire en vertu de l'article 1719. La Cour l'exonère en vertu de l'article 1725. Mais ce n'est point qu'elle admette encore la priorité de la responsabilité du contrat, ni même qu'elle se prononce sur ce point, elle n'est pas abso-

1. D. 1871. 2. 154.

2. D. 1897. 1. 216.

3. C. Nancy. D. 1901. 2. 407.

lument obligée de le trancher ; elle s'aperçoit en effet que l'article 1386 n'est point applicable, le mur, de l'avis de l'expert, s'étant très bien comporté et n'étant affecté d'aucun vice de construction. Dans l'hypothèse qui lui était soumise, la concurrence de la loi et du contrat n'existait donc pas. Mais elle aurait pu trouver là une occasion de proclamer clairement le principe qu'elle entendait adopter.

Il semble que vraiment la question n'ait jamais apparue nettement à ses yeux, avant l'arrêt de la Cour de Paris du 17 janvier 1905 (1).

La victime de la ruine était un locataire. Le tribunal de la Seine ayant relevé contre le propriétaire un défaut d'entretien avait dit qu'il « engageait sa responsabilité aux termes de l'article 1386 ». Alors intervient la Cour de Paris. Elle déclare formellement « que l'article 1386 visé par les premiers juges est sans application dans les rapports de propriétaire à locataire ». L'arrêt est formel, l'article 1721 exclut l'article 1386 ; de par l'existence du contrat la responsabilité contractuelle s'est substituée à la responsabilité délictuelle.

Quelle conséquence peut-on tirer de cet arrêt ? Doit-on y voir un brusque revirement de la jurisprudence et dire que cette fois, elle a tranché franchement dans le sens indiqué le problème que les arrêts précédents semblaient esquiver ou du moins sur lequel ils ne se prononçaient pas explicitement ?

1. S. 1905. 2. 301.

Doit-on conclure que la jurisprudence a ainsi marqué son intention de vouloir désormais se ranger à l'avis de la doctrine, et qu'elle reconnaîtra toujours que l'existence d'un bail a pour résultat d'écarter l'application de l'article 1386.

Il serait peut-être osé de tirer d'une solution isolée une pareille conséquence. La jurisprudence a été jusqu'en 1905 trop de fois incertaine et hésitante pour que la solution rapportée l'ait définitivement fixée dans ce sens. On peut y voir une tentative de sa part ; mais il serait exagéré d'y voir la manifestation très nette d'un mouvement qui, en matière de ruine d'un bâtiment lésant le locataire, tendrait à substituer la responsabilité du contrat à la responsabilité de l'article 1386.

SECTION V

LE PROPRIÉTAIRE A PRÊTÉ SON BATIMENT

Au lieu d'avoir loué son bâtiment, le propriétaire peut l'avoir prêté. Au lieu d'un bail, c'est un prêt à usage qui a été conclu entre les parties. Là encore, la question se pose de savoir sur quel article sera fondé le recours ; car il sera suivant les cas soumis à des règles différentes.

Certain intérêt déjà indiqué à propos du bail se retrouve ici ; s'il y a responsabilité d'après l'article 1386, la réparation du dommage sera plus com-

plète, articles 1150-1151. A ce point de vue l'emprunteur préférerait donc recourir à l'article 1386.

Mais la règle édictée par l'article 1891 donne à la distinction un intérêt nouveau. D'après l'article 1386, en effet, le propriétaire est responsable du dommage causé par la ruine de son bâtiment, qu'il ignore ou non le vice de construction ou le défaut d'entretien. Nous n'avons point rencontré l'ignorance parmi les causes d'exonération admises par la jurisprudence ; et quand nous étudierons le fondement de l'article 1386, nous rencontrerons au contraire nombre d'arrêts qui déclarent le propriétaire responsable malgré son ignorance, même sans faute et de bonne foi.

D'après l'article 1891, au contraire, le propriétaire qui a prêté sa chose est responsable du préjudice qu'elle a causé à celui qui s'en sert « s'il en connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur ». Le prêteur n'est responsable que des défauts connus de lui ; son ignorance, sa bonne foi l'exonèrent de toute responsabilité.

A ces deux points de vue, l'emprunteur lésé désirera invoquer l'article 1386, tandis que le prêteur aura intérêt à se retrancher derrière la responsabilité contractuelle.

Les auteurs n'ont pas prévu ce cas spécial. Mais nous avons pour nous renseigner deux applications très nettes de la jurisprudence.

Toutes les deux concernent d'ailleurs le même accident. Le département des Hautes-Pyrénées était

propriétaire d'un édifice et l'avait prêté à une société orphéonique. Celle-ci y organisa une fête. La poutre maîtresse qui soutenait le plancher se brisa sous le poids des spectateurs. Un certain nombre furent blessés ; et deux d'entre eux exercèrent en vertu de l'article 1386 un recours contre le propriétaire. La Cour de Pau avait confirmé le jugement du tribunal et déclare le propriétaire responsable. Il présenta un pourvoi en Cassation en prétendant que la garantie du département comme prêteur à usage ne s'étendait pas aux défauts cachés et ignorés de lui (art. 1891).

La Cour de cassation a répondu le 23 février 1897 (1) en rejetant le pourvoi : « Attendu que ce moyen est fondé sur ce que le département des Hautes-Pyrénées ne serait pas responsable des vices cachés de son immeuble et ignorés de lui parce qu'il n'aurait pas d'autres obligations que celles que l'article 1891 impose au prêteur. »

« Attendu que le département qui avait prêté un de ses immeubles aux organisateurs n'avait la qualité de prêteur que vis-à-vis des organisateurs mais non vis-à-vis de la demoiselle Lacade (la victime) simple spectatrice ; qu'à l'égard de celle-ci il était tenu de la responsabilité légale du propriétaire et était par conséquent responsable aux termes de l'article 1386 ».

La victime était un tiers pour le propriétaire ;

1. S. 1898. 1. 65.

l'article 1386 devait s'appliquer. L'arrêt distinguait vis-à-vis de qui le département jouait le rôle de prêteur, il opposait les tiers aux organisateurs. En disant que l'article 1386 s'appliquait parce que la victime était un tiers et non un emprunteur, et quoique le propriétaire ignorât les vices, l'arrêt semblait admettre implicitement que, vis-à-vis les organisateurs, c'est-à-dire les emprunteurs, le propriétaire n'était responsable que dans les termes de l'article 1891 et ne répondait pas de la ruine due à des vices inconnus de lui.

Ce considérant fut repris et adopté mot par mot par un arrêt de la Cour de Pau du 6 janvier 1898 (1). Le tribunal de Tarbes avait débouté la demande en se basant entre autres sur la considération suivante. « La faute du propriétaire ne saurait évidemment exister que si le propriétaire au moment où il a donné l'autorisation (où il a prêté son bâtiment) avait connu le vice du bâtiment ou si ce vice avait été apparent, ce qui n'est pas allégué. La Cour de Pau en cassant ce jugement, répète que le département ne saurait avoir la qualité de prêteur que vis-à-vis des organisateurs et non vis-à-vis Carrière simple spectateur ».

Pouvons-nous déduire de là que vis-à-vis les organisateurs emprunteurs, la considération invoquée par le propriétaire en première instance et admise par le tribunal aurait amené l'exonération du propriétaire ?

1. D. 1900. 2. 265.

Il serait bien hardi d'affirmer, en se basant sur ces deux arrêts, que la jurisprudence a consacré en matière de prêt à usage la suprématie de la responsabilité contractuelle. Et il paraît plus sage de reconnaître qu'elle ne soit point prononcée assez nettement pour qu'on puisse en tirer une conclusion de cette importance.

CHAPITRE V

Fondement de la Responsabilité de l'article 1386

* *

Les solutions de la jurisprudence nous ont permis de déterminer dans quelles conditions et de quelle façon elle entendait faire l'application de l'article 1386.

Elles doivent aussi contenir en elles-mêmes de quoi nous éclairer sur ce point qui va maintenant faire l'objet de nos recherches. Quelle est la source de la responsabilité édictée par cet article ? quel est le fondement de l'article 1386 ?

Nous rechercherons donc si les considérants des arrêts mentionnent explicitement ce fondement et dans ce cas, quel il est. Puis nous essaierons d'en faire la preuve, pour ainsi dire. C'est-à-dire que, prenant les solutions que donnent les tribunaux dans les différentes hypothèses rencontrées jusqu'ici, nous nous demanderons si, dans chacune d'elles, ils sont toujours logiques avec eux-mêmes et s'ils ont toujours appliqué les conséquences du principe qu'ils ont proclamé. Quand donc nous aurons découvert un principe généralement indiqué comme le fondement de

l'article 1386 et quant, à la fois, nous aurons constaté que la plupart des solutions en sont des applications, nous pourrons conclure que ce principe est vraiment admis par la jurisprudence comme le fondement de la responsabilité du fait du bâtiment.

Une introduction à cette étude nous semble indispensable. Elle nous paraît devoir consister dans un exposé succinct des deux théories qui sont proposées en doctrine et qui attribuent à la responsabilité du fait des choses inanimées en général un fondement absolument différent. Elle tendent à des conclusions diamétralement opposées. En les exposant et en déterminant d'une façon générale les conséquences qu'entraîne l'adoption de l'une ou de l'autre, nous ferons d'abord ressortir plus clairement l'intérêt qu'il y a à adopter celle-ci plutôt que celle-là. Il nous sera aussi d'autant plus facile quand nous rencontrerons une espèce de la jurisprudence en matière de bâtiment, de constater quelle théorie elle consacre, selon que cette espèce sera une conséquence de l'une ou de l'autre théorie.

SECTION I

LES DIFFÉRENTES THÉORIES DOCTRINALES

§ 1. — *Responsabilité subjective*

■
* *

D'après l'opinion traditionnelle, la responsabilité

du fait des choses inanimées est *subjective*. C'est la *faute* qui en est le fondement. Le propriétaire est responsable quand et parce qu'il est en faute. Domat suppose toujours que le propriétaire a commis une faute et l'on ne manque point de rapporter l'interprétation donnée par le tribun Tarrible devant le Corps Législatif. « Le dommage, pour qu'il soit sujet à réparation, doit être l'effet d'une faute ou d'une imprudence de la part de quelqu'un. S'il ne peut être attribué à cette cause, il n'est plus que l'ouvrage du sort dont chacun doit supporter les chances ». Le redire après lui, c'est suivre les principes romains ; car pour cette théorie ainsi que le fait remarquer M. Saleilles (1) « c'est la vieille idée de condamnation et de peine privée qui subsiste. On ne peut déclarer responsable et par suite condamner un individu que s'il est en faute ».

Ce n'est point seulement par respect pour le passé que l'on adopte cette opinion ; mais encore parce qu'elle est la seule raisonnable, et la seule juste. Avoir une chose sous sa garde, c'est exercer sur elle une surveillance parce qu'elle en a besoin en raison de son caractère dangereux. « La responsabilité née de la garde des choses est donc fondée sur une obligation imposée au propriétaire d'une chose dangereuse ou à ceux qui le remplacent dans cette garde. Toutes les fois que cette responsabilité s'applique,

1. Saleilles. Opus. précité, p. 4.

on peut dire qu'il y a faute. L'idée de garde conduit nécessairement à l'idée de faute commise (1) ».

Et avant d'en arriver à cette conclusion, M. Planiol s'écrie : « Comment un homme peut-il, sans son propre fait, être responsable du fait d'une chose ? La raison se refuse à comprendre et la conscience à approuver. Aussi, il n'y a qu'une ellipse et le fait des choses dont un homme est véritablement responsable n'est que la conséquence de ses fautes. Pour que le dommage causé par une chose puisse engager la responsabilité humaine, il faut que l'on puisse concevoir dans le passé de la chose nuisible un acte de l'homme qui soit la cause du malheur survenu et s'y soit incorporé. Il y a dans la nature des risques dont personne ne doit supporter la responsabilité et que ceux qui en souffrent doivent supporter sans recours contre qui que ce soit. Le seul remède à leur malheur est dans le sentiment de solidarité ou de charité ; mais de recours juridique proprement dit et d'obligation fondée sur une idée de responsabilité personnelle, on n'en voit nulle part et contre personne, si personne n'est auteur de l'accident. La prétendue responsabilité du fait des choses se réduit toujours à la recherche de l'acte humain qui en est la cause et l'origine, c'est-à-dire à la recherche d'un acte illicite que l'on peut dénommer faute en prenant ce mot dans un sens large. »

1. *Revue historique*. Année 1906. — M. Planiol *Etude sur la responsabilité civile*, p. 89, et p. 80.

Un autre argument de texte, celui-là entre en ligne de compte. Il est fourni par la place même qu'occupe les articles 1384 à 1386 dans le Code civil. M. Josserand l'expose (1) — pour le combattre d'ailleurs — dans toute sa force : « Ces textes figurent dans un chapitre intitulé : « Des délits ou des quasi-délits. » Il suit immédiatement deux articles qui consacrent et résument toute la théorie de la faute délictuelle qui sont le domaine réservé de la théorie traditionnelle. Comment admettre que dans ce même chapitre, sous des expressions analogues, le législateur ait voulu aborder un ordre d'idées absolument différent, et édicter une responsabilité qui serait la négation de l'idée maîtresse du sujet ; la notion de faute. On ne peut admettre un si rapide changement d'orientation, une saute d'idées aussi brusque. L'hypothèse serait d'autant plus inacceptable qu'elle prêterait au législateur une réforme extrêmement grave le faisant rompre avec tout un long passé... Si le législateur avait voulu écarter les principes anciens, il l'aurait fait en termes clairs et affirmatifs. On n'innove pas à mots couverts ».

Voici rapidement exposée l'argumentation de la théorie qui fait de la faute de fondement de la responsabilité. Plusieurs conséquences intéressantes en découlent. Au point de vue de la preuve d'abord : la faute n'est point présumée. A la victime de prouver la faute du propriétaire ; ce dernier n'est responsable

1. Josserand. Opus. précité, p. 92.

qu'autant qu'elle est démontrée. Quant à la mesure de sa responsabilité elle sera toujours en raison directe de sa faute. Sa décharge s'imposera donc quand il réplique à la demande de la victime par une preuve d'absence de sa faute : il a ignoré de bonne foi, il a pris toutes les précautions nécessaires, la cause de l'accident est inconnue, il y a eu cas fortuit ou force majeure, il y a faute de la victime ; c'est à son imprudence qu'il faut s'en prendre, dans la mesure de cette dernière le propriétaire sera exonéré.

Enfin, quand un contrat existera entre le propriétaire de la chose et la victime, se posera la question de savoir quel recours la victime fera valoir. Comme on se prononce généralement en pareil cas pour la suprématie de la responsabilité contractuelle sur la responsabilité délictuelle, l'article 1386 sera éliminé au profit de l'article du contrat.

*
* *

§ 2 . — *Responsabilité objective*

En face de la conception traditionnelle, on a vu depuis quelques années se dresser une conception opposée. Elle a nom : théorie *objective* de la responsabilité, de *l'obligation légale*, théorie de la responsabilité *ob rem*, de la responsabilité *du seul fait des choses*. On dit : de même que l'activité personnelle a ses limites, le fait de se servir des choses implique l'idée corrélatrice de risques à subir. Le

propriétaire est responsable parce qu'il est propriétaire et non parce qu'il est fautif.

L'application de cette règle conduit à engager sa responsabilité dans des cas où ne se rencontre aucun élément de faute, c'est que par sa seule qualité de propriétaire il assume tous les risques de dommage dont sa chose est la cause. De là le nom de *théorie du risque créé* qu'on donne à cette conception. On l'a introduite pour le cas où le propriétaire n'est pas en faute ; elle est nécessaire pour l'atteindre afin de ne pas laisser la victime sans action. Et quoi de plus naturel ! Le propriétaire profite seul de la chose ; lui seul doit en souffrir. C'est lui qui retire tous les avantages de son bien à l'exclusion de tous autres ; à titre de contre partie, de charge naturelle, il doit indemniser du dommage par elle causé à autrui. Il a créé un risque dans son intérêt, il doit donc supporter le préjudice que la chose a occasionné. Il est donc équitable d'attacher la responsabilité à la qualité théorique de propriétaire.

La loi du 9 avril 1898 a consacré législativement cette idée que le patron est responsable indépendamment de toute faute de sa part et uniquement parce qu'il est propriétaire de l'outillage utilisé par les ouvriers. La théorie objective étend à toutes les choses la même idée. Le propriétaire est considéré comme le représentant légal de toutes les choses qui lui appartiennent, et le dommage causé par un objet lui appartenant, notamment par un bâtiment, doit

être considéré comme causé par le propriétaire lui-même.

A la théorie traditionnelle qui invoque le droit romain, on répond que ce même droit concernait la responsabilité objective dans l'action « de pauperie » ; l'action exercée par la victime ressemblera de très près à l'action de pauperie.

Aux paroles du tribun Tarrible, on oppose celles du tribun Greuille que « rien de ce qui appartient à quelqu'un ne peut nuire impunément à autrui ».

La théorie subjective prétend enfin que la responsabilité du fait des choses se trouve traitée dans un chapitre intitulé : « Des délits et quasi-délits » et qui a la faute pour fondement.

Pour détruire cet argument qu'on croit décisif, il suffit d'établir que la plupart des dispositions contenues dans ce chapitre sont incompatibles avec la notion de faute. Ainsi le commettant (art. 1384) est responsable du fait de son préposé sans qu'il puisse faire valoir aucune cause d'exonération. Cependant les domestiques donnaient à leur entrée en charge toutes les garanties ; le maître s'est entouré de toutes les références, il a pris toutes les précautions d'usage, mais il ne peut prévoir ou empêcher une maladresse ou une imprudence de son employé. Il est responsable et il n'y a pas faute de sa part.

Le propriétaire d'un animal (art. 1385) est responsable du dommage causé par l'animal qui est sous sa garde. Il a pris toutes ses précautions lui aussi, mais l'animal a été effrayé par un bruit insolite, piqué

par un insecte. Le propriétaire n'en est pas moins responsable et il n'y a pas faute de sa part.

Le propriétaire est responsable du vice de construction de son bâtiment (art. 1386), mais ce vice peut être caché. Le propriétaire n'est pas homme de métier, il n'a pu le découvrir. Il s'est adressé à un bon architecte, il s'est comporté en propriétaire vigilant. Il n'en est pas moins responsable encore et il n'y a toujours pas faute de sa part.

Alors ? « La rubrique du chapitre perd ainsi toute valeur, le contenu excède les promesses du législateur ; il nous a présenté dans un désordre critique, mais évident, deux théories bien distinctes : celle de l'obligation délictuelle et celle de l'obligation née de la loi ». Bref, sous le couvert de délits ou de quasi-délits, le chapitre qui nous occupe abrite des questions de répartition de risque. C'est donc bien que la théorie du risque créé se trouve dans la loi.

Ce principe admis, on en tire les conséquences suivantes :

Puisque la notion de causalité est substituée à celle de responsabilité, il suffit à la victime, pour avoir son recours, de prouver, non plus la faute, mais le simple rapport de causalité entre la chose et le dommage. Ce rapport établi, peu importe que le propriétaire ait été de bonne foi, qu'il se soit entouré de toutes les précautions nécessaires, il n'en reste pas moins responsable. Peu importe la cause incon-

nue de l'accident, si le dommage a bien la chose pour cause immédiate.

Puis le propriétaire ne peut se décharger de cette responsabilité par une clause formelle insérée dans le contrat qui l'unit à la victime, la convention est impuissante à écarter une obligation, un risque établi par la loi. On ne peut davantage le sous-entendre entre les lignes ; l'existence d'un contrat antérieur entre le propriétaire et la victime ne fera nullement obstacle à l'application de la responsabilité du seul fait des choses. « Cette théorie a donc une plus large sphère d'application, elle protège indifféremment le contractant et le tiers ».

Quelles causes d'exonération pourra invoquer le propriétaire de la chose ? tout le monde est d'accord sur l'effet exonératif de la force majeure, et sur le cas fortuit. Ceux qui adoptent la distinction de M. Exner, M. Josserand par exemple, et qui voient dans le cas fortuit une cause interne et inhérente à la chose en concluent qu'il ne décharge point le propriétaire. Mais ceci est de peu d'intérêt quant à la théorie qui nous occupe ; la dissidence ne portant pas sur elle-même mais sur la notion du cas fortuit.

Mais sur d'autres points l'accord cesse. M. Saleilles (1) voudrait une mesure d'indemnité mathématiquement calculée sur le dommage, il adopte le prin-

1. Saleilles *op. cit.*

cipe de la « séparation intégrale », il faudra le mesurer sur tout le préjudice souffert ; le dommage étant la mesure de l'indemnité ! Donc un seul mode de réparation : « aucune mesure ni degré. » Et il reproche à la jurisprudence de se laisser impressionner par les faits ; « elle ne doit point en tenir compte, ainsi peu importerait, semble-t-il, la faute de la victime ; en cas de faute commune, pas d'exonération du propriétaire. »

M. Josserand ne va pas jusque là. Pour lui « l'obligation a son fondement rationnel dans la notion de risque créé. Donc le risque est à la charge de celui qui l'a créé, abstention faite de son droit de propriété, voire même de tout droit réel sur la chose : le risque doit donc être supporté par l'individu qui dispose de la chose et fait acte de maître sur elle » (1). C'est donc que le propriétaire qui n'a pas la garde de la chose est exonéré. De même s'il y a faute de la victime. Déclarer en pareil cas le propriétaire responsable malgré tout, « ce serait le rendre responsable de la victime vis-à-vis de la victime même ».

En résumé, on peut conclure que le principe de la responsabilité-risque est incomparablement plus large et plus sévère à la fois que celui de la responsabilité-faute.

Nous connaissons maintenant les deux conceptions. Qu'a fait la jurisprudence ?

1. Josserand, *op. cit.* p. 125.

SECTION II

LES SYSTÈMES EN MATIÈRE DE BATIMENT

§ 1. — *Théories de la jurisprudence*

Les solutions de la jurisprudence présentent une assez grande diversité. Elle pouvait adopter dès le commencement une théorie et s'y tenir. Elle ne l'a point fait. La suite de ses arrêts présente un reflet de la lutte doctrinale entre la responsabilité subjective et objective. Elle adopte l'une puis passe à l'autre ; enfin, renonçant à adopter franchement l'une ou l'autre, elle se rejette en désespoir de cause, sur une troisième théorie intermédiaire. Et nous verrons que ce moyen terme est lui-même l'objet de pressantes critiques.

I. — *Théorie de la présomption simple de faute.*

Dans l'ordre chronologique la jurisprudence a d'abord jugé que l'article 1386 édictait contre le propriétaire du bâtiment une *présomption simple de faute*. Quand la victime a satisfait aux conditions d'application de l'article 1386, quand elle a démontré le vice de construction ou le défaut d'entretien, la faute du propriétaire est présumée. Ainsi l'article 1386 est en conformité avec les articles 1382 et 1383 en ce que tous les deux supposent une faute préexistante, le tiers serait simplement soustrait au droit commun de l'article 1382 en ce qu'il est dis-

pensé d'une partie de la preuve. Il lui suffit de démontrer le vice de construction ou le défaut d'entretien.

Ainsi le déclare implicitement un arrêt de la Cour de Lyon du 21 mai 1855 (1). Il s'agissait de la chute d'un mur mitoyen survenue par défaut d'entretien. Les considérants mentionnent : « que chaque copropriétaire est responsable dans la mesure de sa faute ». Il « doit participer dans une plus grande proportion à la réparation du dommage si à la faute commune vient s'ajouter une faute personnelle ». Si l'existence d'une faute personnelle aggrave la responsabilité du propriétaire, on doit en conclure en vertu du même principe que son absence de faute conduirait de même à le décharger en proportion inverse ; c'est donc que le propriétaire peut combattre par la preuve contraire la présomption de faute édictée contre lui.

Quelques années plus tard, la même Cour de Lyon, 20 janvier 1863 (2), le disait expressément à propos de l'écroulement de gaines de cheminées. « La responsabilité de l'article 1386 n'est pas attachée de plein droit à la seule qualité de propriétaire, mais à cette qualité jointe à une présomption de faute ; suivant cet article, le propriétaire de la maison n'est pas responsable dans tous les cas, d'une manière absolue, par le seul effet de sa qualité de propriétaire, mais quand il y a vice de construc-

1. Au Dalloz, 1856, 2. 35.

2. D. 1863. 2. 199 ; S. 1864, 2. 1.

tion ou défaut d'entretien, en d'autres termes lorsqu'il y a faute ou présomption de faute de la part du propriétaire qui ne tient pas sa maison en bon état. » Et l'arrêt admet que cette présomption peut être combattue par la preuve que la maison n'était pas encore terminée, aux mains des ouvriers et que le propriétaire n'en avait pas la possession et que l'on ne saurait lui imputer à faute de ne pas s'être immiscé dans des travaux en voie d'exécution pour lesquels il devait s'en rapporter aux hommes de l'art qu'il en avait chargés. Autre application du même principe proclamé dans les mêmes termes dans un arrêt de la Cour de Dijon du 21 janvier 1869 (1). Même responsabilité du propriétaire parce que l'édifice en question était classé parmi les monuments historiques. Seule l'autorité supérieure pouvait en déterminer les restaurations et la commune ayant perdu le droit d'intervenir pouvait combattre de ce fait la présomption de faute qui s'exerçait contre elle.

A signaler encore un arrêt de la Cour de justice du Luxembourg. 29 avril 1880 (2), déclarant incidemment à propos d'un éboulement de rochers « que les articles 1384 à 1386 ne sont que des applications du principe de l'article 1382 aux termes duquel on est responsable qu'autant que ce dommage est arrivé par faute ou négligence... il faut pour que cette respon-

1. S. 1870. 2. 74.

2. Au Sirey. 1881. 4. 33,

sabilité existe qu'elle soit le résultat d'un acte, d'une omission ou d'une faute ».

II. — *Théorie de la responsabilité ob rem.*

Mais dès avant cette époque, on abandonne le principe de la présomption simple. La jurisprudence trouve que le propriétaire arrive trop souvent à s'exonérer ; trop souvent la victime est sans recours, il a pu prouver qu'il n'était pour rien dans la ruine. Elle a fait place à la *responsabilité objective*. En 1872 la Cour de Rouen, 19 juillet (1), a propos d'une pierre détachée d'un balcon, émet les considérants suivants. La chute était due à un vice de construction. « Attendu que si le défaut d'entretien suppose une faute de la part du propriétaire, il n'en est point de même à l'égard du vice de construction qui engage la responsabilité indépendamment de toute faute de sa part. Bien que rien ne prouve que Lalo (le propriétaire) ait pu connaître le vice de construction qui existait à son balcon, sa responsabilité en dehors même de toute faute de sa part, ne saurait être douteuse. »

C'est la théorie du risque créé qui fait son apparition ; mais seulement quand la ruine a pour cause le vice de construction, car l'arrêt distingue, et la faute simplement présumée reste toujours le fondement de la responsabilité quand la ruine a pour cause

1. S. 1872, 2. 149.

le défaut d'entretien. Un point reste cependant acquis : tandis que le défaut d'entretien suppose toujours la faute, le vice de construction peut exister sans cela : il est caché, l'immeuble vient d'être acheté, le propriétaire n'en est pas moins responsable.

La même distinction se retrouvait dans un arrêt de la Cassation civile du 19 avril 1887 (1). Le volant d'une machine s'était brisé et avait, en renversant plusieurs pans de mur, causé la mort d'un homme. La veuve demanda une expertise. Elle offrait de prouver que l'accident était dû au vice de construction du mécanisme incorporé au bâtiment. Le tribunal d'Avesnes la lui refuse en disant que la compagnie propriétaire n'a à se reprocher aucun fait de négligence ou d'imprudence. Douai confirme le 9 juillet 1887. La veuve présente un recours en cassation fondé sur la violation de l'article 1386. Et la Chambre civile casse en émettant les considérants suivants : « Que cette disposition de l'article 1386 relative au vice de construction du bâtiment a pour base le principe que le propriétaire est responsable de plein droit des défauts qui y sont inhérents, que le propriétaire ne peut s'exonérer de la responsabilité qui est ainsi attachée à la propriété elle-même, en demandant à prouver qu'il n'a pu empêcher la ruine du bâtiment résultant du vice de construction. » C'est bien la responsabilité-risque. Mais on sent la timidité avec

1. Au Sirey, 1887. I. 217.

laquelle la jurisprudence s'engage dans cette voie nouvelle; elle se voit forcée au cas de vice de construction d'admettre la responsabilité *ob rem* : car elle ne veut point par équité laisser dans ce cas la victime sans recours : mais elle la restreint au cas de ruine par vice de construction et fait toutes ses réserves pour le cas de défaut d'entretien.

C'est encore à cause du seul vice de construction que la Cour de Bourges, le 21 janvier 1892 (1), déclare « le propriétaire responsable de plein droit des défauts qui sont inhérents à son bâtiment en dehors de toute faute personnelle ».

Cependant un jugement du tribunal de la Seine du 15 novembre 1902 (2), dans une affaire où le défaut d'entretien seul était en cause a invoqué le même principe : « Attendu que ce défaut d'entretien engage sa responsabilité aux termes de l'article 1386 et qu'en effet la disposition de cet article, (sans distinction entre le vice de construction et le défaut d'entretien cette fois), a pour base le principe que le propriétaire est responsable de plein droit des défauts qui sont inhérents au bâtiment. » Cette fois, le principe est établi dans toute son ampleur.

L'arrêt que la Cour de Paris a ensuite prononcé sur la même affaire venue en appel, a beaucoup atténué la portée de la première décision. Elle a jugé que l'existence du contrat de louage de choses excluait

1. Au Dalloz, 1892. 2. 223.

2. D. 1907. 2. 97 ; S. 1905. 2. 301.

l'article 1386 et le rendait inapplicable. La tendance symptomatique du tribunal de la Seine n'a donc pu recevoir son application pratique.

III. — *Théorie de la présomption irréfragable de faute*

En résumé, on ne peut s'empêcher de constater la répugnance avec laquelle la jurisprudence adopte cette théorie ; les hésitations qu'elle apporte à la proclamer et surtout à la proclamer largement. Toutes ses préférences, en effet, vont à une théorie intermédiaire dont elle fait une application courante, qu'elle a très fréquemment développé et qu'on peut appeler la *théorie de la présomption irréfragable de faute*. Une fois le vice de construction ou le défaut démontré, le *propriétaire est présumé en faute* ; mais il ne peut se soustraire à cette présomption en démontrant l'absence de toute faute, *cette présomption est juris et de jure*.

Ainsi la Cour de Grenoble, 20 août 1877 (1), donnant l'interprétation de l'article 1386 à propos de la chute d'un arbre à laquelle elle étendait les règles de cet article dit (2) : La responsabilité de l'article 1386 est la sanction de la négligence et de l'incurie du propriétaire ; le propriétaire est en effet réputé en faute

1. Sirey, 1878. 2. 48.

2. Sans toucher à la question de l'extension de 1386, nous pouvons en tirer les conclusions qu'il nous plaît au point de vue du fondement.

pour n'avoir pas eu la précaution d'en vérifier le mauvais état et de l'abattre. Il importe peu que le vice de l'arbre, comme le vice de construction, soit occulte ou apparent ; son existence constatée suffit pour fonder la responsabilité du propriétaire qui ne saurait être exonérée qu'en cas d'accident purement fortuit ou force majeure ; le propriétaire ayant le moyen, avait le devoir de prévenir l'accident. Mais l'arrêt ajoute que c'est bien toujours la faute qui est le fondement de la responsabilité.

La Cour de Grenoble dans le même cas, emploie à peu près les mêmes termes le 10 février 1892 (1).

La déclaration est plus nette encore dans un arrêt de la Cour de Pau du 31 mai 1895, confirmé en Cour de cassation le 23 février 1897 (2). Il s'agissait cette fois d'un bâtiment :

« L'article 1386 crée contre le propriétaire une présomption de fait qui le rend responsable des conséquences dommageables qui en sont résultées, et sans qu'il puisse être admis à établir son ignorance des causes de la ruine ; il importe peu que le vice de construction soit visible ou qu'il soit caché, d'où la conséquence que, dans l'espèce, le propriétaire ne saurait être recevable à exciper de la non apparence des nœuds vicieux qui ont déterminé la rupture de la poutre. »

Mais l'arrêt de la Cour de Toulouse du 25 mai

1. Sirey, 1893. 2. 205.

2. S. 1898. 1. 65.

1892 (1) l'expose le plus clairement et le plus complètement.

« La responsabilité de l'article 1386 ne saurait être restreinte par suite d'événements contingents et extrinsèques qui ne peuvent ni la diminuer ni la supprimer ; la chute d'une maison par le vice de construction n'est en rien le fait de celui qui la possède par suite d'acquisition bien postérieure en date, et la loi impose cependant à ce détenteur actuel l'obligation d'indemniser. Le défaut d'entretien peut n'être nullement le résultat de la négligence personnelle d'un acheteur qui vient à peine d'acquérir ; mais au moment où elle s'écroule, il est cependant responsable.

« Pour se soustraire à cette responsabilité spéciale qui résulte de la nécessité de sauvegarder la sécurité publique, le propriétaire de l'immeuble ayant péri par un écroulement subit, invoquerait en vain son entière bonne foi et l'absence de toute négligence ou imprudence personnelle et appréciable. »

« La responsabilité de l'article 1382 est toute différente de celle qui résulte des articles 1382-1383, lesquels supposent une négligence ou une imprudence personnelle ; l'article 1382 considère comme donnant ouverture à l'action en dommage et en dehors de toutes autres circonstances le simple fait d'être propriétaire d'un immeuble dont la chute ou la ruine a

pour cause soit un vice de construction, soit un défaut d'entretien.

« L'article 1386 crée, à l'encontre de ce propriétaire et à l'occasion des fautes démontrées du vice de construction ou défaut d'entretien, *une présomption légale de faute personnelle*, de laquelle le propriétaire ne saurait être relevé par aucune considération extrinsèque du fait de l'éroulement ».

La faute est présumée de plein droit ; la Cour de cassation, le 14 décembre 1896 (1), rejette un pourvoi en adoptant les conclusions du conseiller rapporteur Petit qui, dans son mémoire, s'était ainsi exprimé. « L'article 1386 établit au profit de la victime de la ruine contre le propriétaire une présomption *jaris et de jure* lorsque cette victime a prouvé le vice de construction ou le défaut d'entretien, parce qu'ils impliquent une faute personnelle du propriétaire. Il ne s'agit donc pas d'une responsabilité *ob rem*, mais d'une responsabilité attachée à une négligence ou à un manque de surveillance. »

Le tribunal de Saint-Quentin reprend tous ces considérants dans son jugement du 30 décembre 1896. Amiens confirme le 22 juin 1897 et la Cour de cassation le 28 février 1899 (2).

La Cour de Pau, 6 janvier 1898 (3), le tribunal de Lille, 23 janvier 1902, la Cour de Douai, 13 mai

1. D. 1897. 1. 153 ; S. 1898. 1. 137.

2. D. 1899. 1. 400 ; S. 1899. 1. 229.

3. D. 1900. 2. 265.

1902 (1), parlent de « faute légalement présumée », de « présomption légale de faute » qui rendent le propriétaire « nécessairement responsable ». Et l'on peut légitimement conclure de la fréquence et de la continuité avec laquelle ces considérants se rencontrent dans les arrêts récents que la théorie de la présomption irréfragable est vraiment celle adoptée par la jurisprudence.

Ainsi, d'après la théorie courante de la jurisprudence, c'est la faute du fondement de l'article 1386. Et logiquement de ce principe elle déduit pour le propriétaire les causes d'exonération qui sont, comme nous l'avons dit, les caractéristiques et les conséquences de toute théorie qui repose sur la faute. Elle reconnaît que c'est toujours au demandeur à faire la preuve du vice de construction ou du défaut d'entretien ; la cause inconnue décharge le propriétaire ; le cas fortuit ou la force majeure l'exonèrent aussi ; le propriétaire n'est point responsable quand il n'a pas la garde du bâtiment ; c'est-à-dire quand il n'est pas en faute ; la faute de la victime l'exonère d'autant ; lorsque la victime et le propriétaire sont unis par un contrat, la jurisprudence applique l'article du contrat en matière de prêt à usage ; une solution isolée en a décidé de même en matière de louage de choses.

Mais cette présomption de faute est irréfragable et parce qu'elle est irréfragable, la jurisprudence se trouve amenée à prononcer certaines décisions qui

1. S. 1904. 2. 44.

sont des conséquences logiques de la responsabilité *ob rem*. Elle refuse au propriétaire le droit de se défendre contre la présomption de faute de l'article 1386, même au cas de bonne foi, même en démontrant qu'il a pris toutes les précautions possibles, qu'il a rempli tout son devoir. Dans la majorité des cas, elle admet la prédominance de l'action de l'article 1386 sur celle du contrat. Si, en matière de louage de choses une solution récente a exclu l'article 1386 au profit de l'article du contrat, il faut reconnaître qu'elle a maintes fois jugé inversement et en cas de louage de service entre la victime et le propriétaire du bâtiment, c'est l'article 1386 qu'elle applique seul avec une régularité parfaite.

La conclusion s'impose : le système de la jurisprudence est un *système hybride*. En somme, pour elle c'est la faute du propriétaire qui est le fondement de l'article 1386. Mais cette théorie la conduisait à admettre trop souvent la décharge du propriétaire. Ne le trouvant pas assez tenu, elle fait plusieurs tentatives en faveur de la responsabilité objective. Cette fois le propriétaire est tenu trop rigoureusement, elle se refuse à admettre les conséquences très dures d'une pareille responsabilité. Elle invente alors de toutes pièces cette théorie de la présomption légale et irréfragable de faute qui lui permet à la fois de tenir assez rigoureusement le propriétaire et de ne point le décharger en cas de bonne foi ou quand il a pris ses précautions, mais qui en même

temps lui permet de l'exonérer quand manifestement l'équité commande l'exonération.

Car ici comme ailleurs la jurisprudence juge en équité ; elle ne se soucie pas toujours des systèmes et des théories établies en doctrine. Dans la matière qui nous occupe, elle prend à chacune des deux théories en présence ce qu'elle lui trouve de bon et parfois les confond pour arriver à donner dans chaque cas la solution la plus équitable. Dans le même arrêt 14 décembre 1896 précité elle parlera de la « faute présumée » et « du propriétaire tenu des conséquences de l'éroulement en cette seule qualité », ce qui est mélanger la responsabilité-faute et la responsabilité risque. Puis, plus tard, elle essaye de donner à ses solutions une tournure doctrinale, de les grouper en système, de bâtir une théorie, de faire une règle de droit. C'est ainsi qu'elle a fait pour la théorie de la présomption irréfragable de faute. Elle s'est abritée derrière ces mots pour couvrir ses solutions de fait d'une règle qui ait des allures juridiques. L'est-elle véritablement ?

§ 2. — *Critique de la théorie courante de la jurisprudence*

M. Jossérand ne le pense point et dans son ouvrage il a finement critiqué le système de la jurisprudence.

Et d'abord, comme il le remarque (1), « c'est

1. Jossérand, *op. cit.*, p. 90 et suivantes.

encore l'ancienne théorie de la faute aquilienne restaurée et fortifiée sans doute par une présomption invincible, mais qui n'en garde pas moins son caractère essentiel qui est d'être subjective, c'est-à-dire de puiser les éléments, les sources de sa responsabilité dans des circonstances personnelles à celui qui la supporte ; ces éléments sont présumés exister, ils seront parfois purement fictifs, mais ils n'en constituent pas moins la base véritable ou supposée de l'obligation qui incombe au propriétaire ». Les solutions que l'on obtient ainsi se rencontrent parfois avec celles de la responsabilité objective. « Mais on y arrive par un procédé bien différent qui laisse à la théorie en même temps qu'une base élastique une allure traditionnelle, par un procédé essentiellement conservateur. »

Cette faute, la jurisprudence la présume irréfragable. Soit, mais dans cette expression une contradiction est incluse. « On ne peut donner à la présomption un caractère absolu sans sortir du domaine étroit de la faute ; une obligation qui a son fondement dans une présomption de faute invincible découle en réalité non pas de la faute mais *de la loi*. Car la loi seule peut affirmer l'existence d'une obligation en dehors de tout contrat et de tout délit. »

« Une présomption irréfragable n'est pas autre chose qu'une règle de droit mal dissimulée sous le voile d'une règle de preuve. De même que les présomptions sur le fondement desquelles on annule cer-

tains actes cachent de véritables nullités, ainsi les présomptions à l'aide desquelles on accorde une action masquent une obligation née de la seule volonté du législateur... A supposer que le législateur eût établi dans l'article 1386 une, présomption, nous ne serions pas tenus d'en conclure que l'idée de faute joue un rôle quelconque dans la responsabilité du fait des choses inanimées ou du moins elle n'y jouerait qu'un rôle d'apparat ou de mensonge ; pour qui va jusqu'à l'idée sans s'arrêter au mot, la responsabilité découlerait en droite ligne de la loi. »

D'ailleurs le législateur l'a-t-il établie, cette présomption *juris et de jure*? On ne peut l'admettre sans faire échec à l'article 1352. Aux termes de cet article, une présomption n'est irréfragable que « si elle annule un acte ou dénie une action en justice » ; ce n'est point ici son objet. Elle n'annule aucun acte, ne dénie aucune action. Elle en donne une au contraire contre le propriétaire. Nous en arrivons donc à poser le dilemme suivant : ou bien l'article 1389 établit une présomption *juris tantum* ou bien il est étranger à toute présomption et ne peut s'établir que par la création d'une obligation légale. « Entre ces deux hypothèses, il faut nécessairement choisir, car l'article 1382 ne laisse pas de place à la troisième, à celle d'une présomption irréfragable ».

§ 3. — *Théorie proposée*

La jurisprudence n'a pas osé aborder la question de face ; elle a pris un biais qui lui permit en pratique de juger équitablement. Il nous faut cependant quant à nous choisir entre la responsabilité faute et la responsabilité risque. Quel est le fondement de l'article 1386 ?

On peut tout d'abord faire l'observation générale que la faute est certainement dans la pensée des auteurs du Code le fondement du groupe d'articles qui va de l'article 1382 à l'article 1386. C'est à la faute qu'ils pensaient en les rédigeant ; c'est dans cette pensée qu'ils intitulaient leur chapitre : « Des délits ou quasi-délits. » Ils ne connaissaient qu'elle. Le droit romain leur montrait la faute aquilienne fondement des actions de responsabilité ; elle était passée par Domat dans tout l'ancien droit. Rien dans les travaux préparatoires ne nous fait soupçonner qu'on ait eu l'idée d'une responsabilité objective.

Il est aussi hors de doute que dans leur esprit l'article 1386 n'est qu'une suite et qu'une émanation de l'article 1382, et que ces deux articles ont un fondement commun.

Sans doute, comme l'ont démontré MM. Saleilles et Josserand, on rencontre des cas où les articles de ce groupe établissent une responsabilité qui n'est pas fondée sur la faute. Il est des cas, nous l'avons vu, où

le commettant est responsable du dommage causé par son domestique ou préposé ; où le propriétaire est responsable de celui causé par les animaux qui lui appartiennent et où cependant aucune faute ne leur est imputable.

Particulièrement pour l'article 1386, l'interprétation littérale du texte conduit dans certaines circonstances particulières, à conclure à la responsabilité du propriétaire alors qu'il n'est pas en faute.

L'acquéreur d'un immeuble qui s'écroule le lendemain de l'acquisition par suite d'un vice inconnu ou d'un défaut d'entretien, est responsable du dommage causé et l'article 1386 ne lui réserve aucune facilité de décharge. Était-ce dans leur esprit une responsabilité risquée ?

On peut répondre, à notre avis, que les rédacteurs du Code n'ont pensé qu'au cas normal ; au cas où le propriétaire « depuis longtemps propriétaire et ayant lui-même construit sa maison » la voit un jour s'écrouler sur un passant. Il a mal construit ou il a mal entretenu, il est responsable. Pour ce cas là, les théories objective et subjective sont d'accord.

Mais ils n'ont pas pensé aux cas anormaux, plus complexes comme celui rapporté ci-dessus ; où l'interprétation littérale du texte conduit à rendre responsable un acquéreur tout à fait innocent. Et on les aurait probablement fort surpris en leur révélant cette conséquence inattendue de la règle qu'ils établissaient ; conséquence qui viendrait contredire le

principe inspirateur de cette même règle et battre en brèche son fondement.

Ils n'ont point songé à établir une responsabilité *ob rem*. La chose était inconnue alors, et ils n'ont point voulu innover. Comme le déclare le tribunal de Toulouse, 18 mai 1874, l'article 1386 est placé au chapitre des « quasi-délits et dans la catégorie des obligations que l'article 1370 du même Code fait dépendre d'un fait personnel à celui qui y est obligé ».

D'autre part, M. Paul Bressoles l'a fait remarquer dans une note au Sirey, sous un arrêt précité du 14 décembre 1896. « Si le législateur eût voulu rendre le propriétaire responsable uniquement parce qu'il était propriétaire, il est évident que cette responsabilité eût été proclamée sans condition et *que le tiers n'aurait été obligé à aucune preuve*. Le propriétaire placé *ipso jure* sous le coup de la responsabilité aurait eu sans doute la possibilité de se dégager dans l'hypothèse du cas fortuit ou de la *force majeure* ou de la *faute* du tiers lésé. Mais il aurait été tenu de faire la preuve de ces circonstances libératrices. Or, tel n'est pas le cas ; le tiers est au contraire tenu, pour obtenir condamnation contre le propriétaire, de démontrer que la ruine est provenue soit d'un vice de construction, soit d'un défaut d'entretien, deux causes *dont la constatation est de nature à rendre probable une faute de négligence dudit propriétaire*. Ce qui rattache étroitement l'article 1386 aux articles 1382-1383 dont il diffère sur

ce seul point : qu'au lieu d'exiger la preuve d'un fait personnel du propriétaire, il la présume dans le cas où certains faits sont prouvés par le tiers lésé. »

Faut-il conclure de tout cela que la responsabilité-faute est le fondement de l'article 1386 ? Non pas ; nous avons vu d'une part que la faute présumée irréfragablement se heurte à l'objection de l'article 1352 et n'est qu'une sorte de déguisement ; d'autre part la présomption simple conduirait à laisser trop souvent la victime sans recours.

Il nous semble que l'on peut conclure nettement en faveur de la responsabilité objective. Et voici sur quoi nous fondons cette conclusion :

Sans doute *au moment de la rédaction de l'article 1386 le fondement de cet article était la faute*. Le propriétaire n'était responsable que parce qu'il avait commis une négligence ou une imprudence. Et rien d'étonnant à ce que la jurisprudence l'ait d'abord interprété dans ce sens, faisant toujours de la faute la mesure de la réparation.

Mais d'une part, depuis cette époque, est née d'une tendance sociale à plus de justice cette idée que l'on devrait traiter avec faveur la victime et avec plus de sévérité le propriétaire. Pour ne pas laisser sans recours la victime dans certains cas où il était manifeste qu'on ne pourrait relever aucune faute au compte du propriétaire, on en vint à dire qu'il devrait prendre à sa charge tous les risques mauvais de sa chose, puisque lui seul profitait des bons. La loi du 9 avril 1898 fut une manifestation caractéristique

de cette tendance; l'ouvrier y est l'objet de toute la sympathie du législateur. Il faut donner avec ce nouvel élément d'appréciation et en tenir compte dans l'interprétation des textes.

D'autre part, on doit reconnaître que les textes du Code ne sont point lettre morte, mais au contraire qu'ils doivent s'adapter aux besoins du siècle. Ils peuvent chaque jour prendre un aspect nouveau, être vivifiés par une circonstance nouvelle. Bref *leur interprétation* doit être essentiellement relative, *elle doit varier suivant leurs époques et leurs besoins nouveaux.*

Dès lors, si nous rapprochons ces deux idées, pourquoi ne pas donner aujourd'hui de l'article 1386 une interprétation moderne, quand même elle différerait de la primitive; pourquoi ne pas lui donner un fondement moderne, quand même il serait autre que celui prévu par les auteurs du Code? Il *doit nous suffire de rester dans les termes de l'article* et de ne pas contredire sa lettre. Et précisément les termes de l'article 1386 s'y prêtent. C'est ce que nous proposons; nous disons que « pour le bâtiment sous la garde du propriétaire, l'article 1386 crée une responsabilité objective, une responsabilité risque mais restreinte formellement par les termes de l'article 1386 à deux causes de ruine, le vice de construction et le défaut d'entretien ?

La jurisprudence préoccupée d'aboutir à des solutions équitables, dit qu'il y a présomption irréfraga-

ble de faute ; de même qu'elle a dit autrefois présomption simple.

Pourquoi tient-elle à faire de la faute le fondement de l'article ? c'est qu'elle veut mettre à la charge du demandeur la preuve de la faute, c'est-à-dire du vice de construction ou du défaut d'entretien, c'est qu'elle veut exonérer le propriétaire quand il y a force majeure, quand il y a faute de la victime. C'est qu'elle veut utiliser le fait que le bâtiment n'est pas sous la garde du propriétaire comme un moyen de combattre la présomption de faute qui pesait sur le propriétaire.

Pourquoi dit-elle aujourd'hui avec tant d'insistance, que cette présomption est irréfragable ? Pour que : le vice de construction étant démontré contre lui, le propriétaire ne puisse pas s'exonérer en démontrant simplement qu'il n'a pu empêcher la ruine, qu'il n'a commis aucune négligence.

Mais en disant que la responsabilité de l'article 1386 est objective, nous établissons, nous aussi, par la même le principe que le propriétaire ne peut pas se décharger en démontrant l'absence de faute. Nous aboutissons nous aussi, à décharger le propriétaire quand le bâtiment n'est pas sous sa garde, puisque nous avons établi que l'article 1386, développement de l'article 1384, ne s'appliquait que dans ce cas ; mais au lieu d'invoquer ce fait comme une cause d'exonération, nous avons conclu à l'inapplication de l'article 1386 en pareil cas. Pour nous aussi, la force majeure entraîne l'irresponsabilité du proprié-

taire. Nous ne disons pas non plus que la faute de la victime n'est pas une cause d'exonération ; nous disons seulement qu'elle doit être appréciée assez rigoureusement et que seule la faute importante, lourde, de la victime peut lui faire perdre le bénéfice de son secours. De même nous avons eu soin d'ajouter que la responsabilité *ob rem* de l'article 1386 était restreinte formellement par la loi au cas de vice de construction et de défaut d'entretien, et ainsi nous laissons toujours à la charge de la victime demanderesse la preuve de l'un de ces deux faits comme condition préalable de l'action.

De la sorte nous ne contredisons pas la lettre de l'article 1386, nous utilisons à notre profit la concision et l'obscurité de ses termes et *nous arrivons aux mêmes solutions équitables de la jurisprudence par un autre chemin et en nous basant sur un autre fondement de responsabilité*. Les seules différences à remarquer sont d'abord que dans notre système la faute de la victime sera plus rigoureusement interprétée au détriment du propriétaire. Mais ceci répond à une pensée de justice, la même qui anime la jurisprudence quand elle juge que seule la faute « lourde » de l'ouvrier est susceptible de faire diminuer sa pension. Puis il conduit, au cas où la victime et le propriétaire sont unis par un contrat, à faire prédominer l'action de l'article 1386 sur celle de l'article du contrat. Mais sur ce point elle a l'avantage d'unifier les solutions de la jurisprudence qui admet cette règle dans beaucoup de cas. En un mot

l'adoption de la responsabilité ne modifierait légèrement les solutions en cours que sur deux points et dans un sens conforme aux tendances doctrinales et jurisprudentielles en matière de responsabilité.

C'est d'ailleurs à cette même jurisprudence que nous devons d'être amené à cette conclusion. Elle a su, en refusant de faire sien l'esprit qui avait présidé à la rédaction de l'article 1386, dégager de cet article les conséquences les plus en rapport avec les tendances de son époque. Sans doute, ses solutions n'ont point toute l'homogénéité et la continuité désirables ; c'est qu'une pareille évolution ne peut se faire à la fois dans tous les tribunaux ou dans toutes les cours avec un ensemble parfait et une régularité mathématique.

Elle n'en a pas moins joué dans notre droit moderne, à propos de notre article, le rôle de ces préteurs romains qui, grâce à leur *jus honorarium* arrivaient à tourner l'immuable *jus civile* et à l'adapter aux situations nouvelles. Et l'on comprend que M. Saleilles ait pu écrire « c'est de la jurisprudence qu'il faut attendre l'évolution du progrès juridique... C'est une loi sociologique qui, quoi qu'on fasse et si étroitement qu'on veuille l'enfermer sous l'appareil législatif, le pouvoir qui jugera, trouvera toujours quelque finesse pour en sortir, aller de l'avant et préparer la voie au pouvoir qui fait la loi. »

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION.....	5
CHAPITRE I. — <i>De la ruine du bâtiment</i>	11
<i>Section I.</i> — Du bâtiment.....	12
Ce que la jurisprudence comprend sous ce terme.....	12
<i>Section II.</i> — De la ruine.....	17
Ce qu'elle entend par là.....	17
<u>CHAPITRE II.</u> — <i>Du vice de construction et du défaut</i> <i>d'entretien</i>	27
§ 1. — Charge de la preuve.....	27
Le principe.....	27
§ 2. — Du vice de construction.....	30
En quoi il consiste.....	31
§ 3. — Du défaut d'entretien.....	37
En quoi il consiste.....	37
§ 4. — De la preuve.....	39
Son étendue. Conséquence de son impossibilité.	39
CHAPITRE III. — <i>Causes d'exonération de la respon-</i> <i>sabilité du propriétaire</i>	46
<i>Section I.</i> — Le bâtiment n'est pas sous la garde du propriétaire.....	47

<i>Section II.</i> — Le cas fortuit ou la force majeure.....	54
§ 1. — En quoi il consiste.....	54
§ 2. — Sa force d'exonération.....	60
<i>Section III.</i> — Faute de la victime.....	65
<i>Section IV.</i> — Fait d'un tiers non victime.....	70
<i>Section V.</i> — Charge de la preuve.....	74
CHAPITRE IV. — <i>Influence sur la responsabilité de l'article 1386 d'un contrat ou de la concurrence de droits sur la chose.....</i>	77
Responsabilité contractuelle et délictuelle.....	78
<i>Section I.</i> — Le bâtiment a plusieurs copropriétaires.	83
<i>Section II.</i> — Sur le bâtiment un propriétaire est en concurrence avec un usufruitier.....	90
§ 1. — Des tiers sont lésés par la ruine.....	91
§ 2. — L'usufruitier est la victime de la ruine.....	97
<i>Section III.</i> — Le propriétaire du bâtiment a fait un contrat de louage de service avec la victime.	101
<i>Section IV.</i> — Le propriétaire a loué son bâtiment.	109
<i>Section V.</i> — Le propriétaire a prêté son bâtiment.	115
CHAPITRE V. — <i>Fondement de la responsabilité de l'article 1386.....</i>	120
<i>Section I.</i> — Les différentes théories doctrinales....	121
§ 1. — Responsabilité subjective.....	121
§ 2. — Responsabilité objective.....	125
<i>Section II.</i> — Les systèmes en matière de bâtiment.	131
§ 1. — Théorie de la jurisprudence.....	131
I. — Théorie de la présomption simple de faute.	131
II. — Théorie de la responsabilité <i>ob rem</i>	134

III. — Théorie de la présomption irréfragable de faute	137
§ 2. — Critique de la théorie courante de la juris- prudence	143
§ 3 — Théorie proposée	146

Vu : Le Président de la thèse
BARTIN

Vu : le Doyen :
LYON-CAEN

Vu et permis d'imprimer
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris
L. LIARD

